

## **TRIBUNALE DI TERNI**

**Giudizio civile n. 2528/2022 R.G.**

**Giudice Dott. Francesco Angelini**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Ciaccolini, con studio in Terni, Corso Tacito n. 8, Tel. 0744 403154, e-mail: [studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it](mailto:studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it) – PEC: [francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it](mailto:francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it), nominato custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita del Lotto 1 con provvedimento del Tribunale di Terni emesso, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 06.11.2023, al quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nel procedimento civile n. 2528/2028 R.G. =

### **AVVISA**

che il Giudice del Tribunale di Terni, con ordinanza resa all'udienza del 28.05.2025, ha disposto la fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del seguente immobile:

**LOTTO 1 - Diritti di proprietà per l'intero su:** ABITAZIONE di tipo economico [A3] sita a Narni (TR) in Strada della Lucciola n. 2 distribuita su unico livello: piano seminterrato-terra (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11 unite di fatto) e relative pertinenze esterne, aree di corte rappresentate dalla p.lla 1147 e p.lla 121 sub 13, quest'ultimo bene comune non censibile, tutte particelle appartenenti al Foglio 48 del Comune di Narni. L'appartamento è parte di un edificio composto di due livelli: al piano seminterrato/terra è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11 unite di fatto), mentre al piano sovrastante si trovano due locali commerciali estranei alla presente procedura. L'edificio è di remota costruzione, trattasi di una vecchia casa colonica antecedente al 1965: la struttura portante originaria del fabbricato è realizzata in muratura mista di pietra e mattoni. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno, il manto di copertura è realizzato in parte in tegole marsigliesi e parte in tegole e coppi. L'appartamento si compone di: ingresso/cucina, un piccolo servizio igienico, soggiorno (attualmente adibito a camera da letto), camera da letto, uno studio, un bagno cieco, un ripostiglio piccolo ed un locale ripostiglio di ampia superficie non rifinito internamente (al rustico). L'altezza dei locali **MEDIAMENTE** è di m. 2,50 - 2,55. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario. All'esterno, in adiacenza alle mura del fabbricato, nel lato sud ovest è presente un ampio porticato ed un vano cantina con accesso dal suddetto portico e nel lato nord-est altro porticato ed un piccolo locale tecnico: tutti identificati alla particella n. 121 sub 11. Corti esterne di pertinenza: l'immobile è accessibile dalla via pubblica strada della Lucciola al civico n. 2, ove è presente un cancello

carrabile: da qui una rampa (p.lla 1147) conduce ad un'area di corte comune a tutti i subalterni del fabbricato (particella 121 sub 13).

Note: la particella 1147 è costituita in gran parte dalla corte del fabbricato p.lla 121 e sistemata a prato, oltre in piccola parte da ramo di viabilità pubblica. Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie per un costo complessivo di € 13.500,00, già decurtato dal valore di stima.

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità dell'edificio.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo; si fa presente che all'immobile è stata applicata una decurtazione del 15% pari a € 19.545,00 a copertura di eventuali vizi per il rischio di vendita giudiziaria.

Riduzione per oneri e spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.500,00.

L'immobile risulta occupato dal debitore e verrà emesso ordine di liberazione a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, secondo le modalità che saranno indicate dal Giudice, in modo che il bene risulti effettivamente libero al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

**Situazione urbanistica e catastale:** Si rimanda alle risultanze della consulenza redatta dall'Esperto, e riguardo alla conformità catastale il predetto Consulente ha evidenziato quanto segue:

**CONFORMITA' CATASTALE** - Relativamente all'immobile Fg. 48, p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - TRASFORMAZIONE finestra locale ripostiglio in porta per passaggio verso portico esterno. Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria per corretta corrispondenza tramite procedura DOCFA.

Relativamente all'immobile Fg. 48, p.lla 121 sub 11 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura porzione di portico. Descrizione delle opere da sanare: Modifica finestra trasformata in porta di passaggio con aggiornamento planimetria.

Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 800,00 - Oneri Totali: € 1.000,00.

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 04.08.2020, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

**CONFORMITA' EDILIZIA** - Abitazione di tipo economico (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11): Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) ampliamento finestra locale ripostiglio e trasformazione in porta per passaggio verso portico esterno (sub 11). Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 11 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

b) realizzazione porzioni di porticati lato sud-ovest e nord-est a protezione degli accessi privi di titolo edilizio; c) chiusura porzione di porticato lato sud-ovest.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (ART. 154 L.R. 01/2015). Descrizione delle opere da sanare: a) trasformazione finestra in porta; b) tettoie a protezione degli accessi; c) chiusura porzione di porticato lato sud-ovest. Spese tecniche redazione pratiche edilizia e strutturale in sanatoria, compresi di oneri e sanzioni: €. 9.000,00.

Terreno di corte del fabbricato (p.lla 1147) – E' presente un manufatto edilizio di modesta entità ad uso magazzino+legnaia+tettoia ubicato al limite sud est del lotto ed a confine con altra proprietà, privo di titolo edilizio. Tenuto conto della costruzione a confine rispetto a cui non si hanno autorizzazioni rese dai vicini, data la fatiscenza delle strutture e l'impossibilità di conseguire la sanabilità statica, si ritiene necessario la rimozione. Stima dei lavori di demolizione e smaltimento macerie: €. 3.500,00.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

**Oneri condominiali:** non esistono oneri condominiali non sussistendo condominio.

In ogni caso, per qualsiasi ulteriore informazione ed approfondimento si rimanda alla perizia di stima a firma dell'arch. Alessandro Bergonzi di Terni del 18.02.2021 e successiva integrazione/aggiornamento del 19.09.2022, che qui devono intendersi integralmente richiamate e trascritte, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, dello stato di fatto, nonché delle modalità di determinazione del prezzo.

### **SI RENDE NOTO**

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice del procedimento civile iscritto al n. 2528/2021 R.G. Tribunale di Terni, Arch. Alessandro Bergonzi di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie sulla destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. DPR380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nella perizia di stima del 18.02.2021 e successiva integrazione/aggiornamento del 19.09.2022 dell'Esperto Arch. Alessandro Bergonzi, alle quali ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1° comma, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della citata L. n. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, cit. T.U. e di cui all'art. 40, 6° comma, cit. L. 47/85.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria, ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà, altresì, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore e sarà liberato in forza di ordine di liberazione che sarà emesso a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, secondo le modalità che saranno indicate dal Giudice, in modo che il bene risulti effettivamente libero al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Professionista Delegato), ad eccezione delle trascrizioni del 14.06.2011 alle formalità n. 4872 e n. 4873, afferenti a contratti preliminari di compravendita, che non risultano, ad oggi, avere effetti pregiudizievoli, in quanto ai suddetti contratti preliminari non è seguita la trascrizione dei conseguenti atti definitivi di compravendita, nei termini sanciti all'art. 2645 bis del codice civile.

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente e a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta di visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), accedendo all'apposita funzione "*prenota visita immobile*" inserita nella scheda del lotto di interesse e, successivamente, compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

**Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dal provvedimento di delega alla vendita emesso dal Tribunale di Terni in data 06.11.2023 che, unitamente al presente avviso e alla perizia del CTU Arch. Alessandro Bergonzi del 18.02.2021 e successiva integrazione/aggiornamento del 19.09.2022, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)), nonché pubblicazione sul portale [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) e su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, avv. Francesco Ciaccolini con studio in Terni, Corso Tacito n. 8 (Tel.: 0744 403154 lun.-merc.-ven. fra le ore 17-19; e-mail: [studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it](mailto:studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it) e p.e.c.: [francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it](mailto:francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it)), e presso la Cancelleria civile contenzioso del Tribunale di Terni (centralino 0744/398111), nonché al numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email. Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate *esclusivamente* utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.



## **IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice civile del procedimento o dal Cancelliere o dal Giudice civile del procedimento, sono eseguite dal Professionista Delegato, avv. Francesco Ciaccolini, presso il suo studio in Terni, Corso Tacito n. 8, il quale

### **FISSA**

l'udienza per l'esperimento della **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA MISTA** del lotto unico per il giorno **5 Novembre 2025 ore 13:30, presso la Sala Aste Telematiche di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57.**

Le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate, congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, nella data e nell'ora sopra indicate; *l'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.*

**Valore di stima:** € 130.300,00 (centotrentamila trecento/00);

**Prezzo base d'asta:** 54.562,50 (cinquantaquattromila cinquecentosessantadue/50);

**Prezzo minimo (offerta efficace pari al 75% del prezzo base d'asta):** € 40.921,88 (quarantamila novecentoventuno/88);

**Rilancio minimo:** € 1.500,00 (millecinquecento/00).

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** che utilizza la piattaforma: **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

### **MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

*Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero entro le ore 11.00 del 4 Novembre 2025,* e potranno essere presentate in forma analogica (cartacea) mediante deposito presso la Cancelleria Civile – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sita in Terni al Corso del Popolo n. 40 2° piano (ore 9 -12 escluso il sabato e la domenica) oppure, in alternativa, in forma telematica, con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente, reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**.

Sul portale sono, altresì, reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE E ALTRE DISPOSIZIONI

1) L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata in busta chiusa;

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome e cognome del Giudice titolare del procedimento e del Professionista delegato e la data della vendita;

- **nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta**, né il nome delle parti, né il numero del procedimento, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da €. 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un importo totale di €. 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste), dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia, oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm);

se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore, lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto.

**Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;**

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

3) l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);

- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 579, u.c., e 583 c.p.c.;

4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente essere pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni – Proc. civile n. 2528/2022 RG"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

6) ai sensi dell'art. 571, co. 2°, c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato nel presente avviso;



B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile;

si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o ometta di connettersi al portale il giorno fissato per la vendita;

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo dell'aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 c. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza);

9) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del Professionista delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. civile n. 2528/2022 RG" oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

10) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il Delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

- l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine, potrà intervenire in sua vece:

a) un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile;

b) un avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista delegato non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice, motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non possono essere inferiori a:

- €. 500,00 per gli immobili venduti fino a €. 10.000,00;

- €. 1.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 10.001,00 e fino a €. 30.000,00;

- €. 1.500,00 per gli immobili venduti oltre €. 30.001,00 e fino a €. 60.000,00;

- €. 2.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 60.001,00 e fino a €. 100.000,00;

- €. 2.500,00 per gli immobili venduti oltre €. 100.001,00 e fino a €. 200.000,00;

- €. 3.000,00 per gli immobili venduti oltre €. 200.001,00 e fino a €. 300.000,00;

- € 5.000,00 per gli immobili venduti oltre € 300.001,00

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta, in aumento, da effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

- **se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

13) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla remissione degli atti al G.E.: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

14) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a **"Tribunale di Terni – Proc. civile n. 2528/2022 RG"**;

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tale senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno lavorativo precedente la celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

#### **L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui

alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da entrambi gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

In particolare, l'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) o direttamente dal sito <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 11.00 del 4 Novembre 2025 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it); le stesse si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Per tale ragione, si invitano i presentatori/offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato, ore 11.00 del 4 Novembre 2025, sia stata generata la suddetta ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei



certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Si precisa che la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica è una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID, nello specifico, è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale).

La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

Quando l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo

codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero una somma pari al 10% del prezzo offerto) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al procedimento civile **n. 2528/2022 R.G. del Tribunale di Terni**, aperto presso Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., Filiale di Terni Turati, utilizzando il seguente codice

**IBAN: IT 51 I 06220 14406 000002002507**

Si invitano gli offerenti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'IBAN sopra indicato potrà essere utilizzato per il versamento della cauzione esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica.

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

\* \* \*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTEGGIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. al numero di centralino 0586 20141.

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta ai sensi dell'art. 16 del DM del 26.02.2015 n. 32.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del Professionista Delegato medesimo.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

\* \* \*

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, 03.06.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Ciaccolini

