

## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI TELEMATICA ASINCRONA**

**Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 128/2024 Tribunale di Terni**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Avv. Monia Caiello**, con studio in **Orvieto (TR), Via della Loggia De' Mercanti n. 8**,  
**tel. 0763.342500-e-mail: [avvmoniacaiello@gmail.com](mailto:avvmoniacaiello@gmail.com); PEC: [avvmoniacaiello@cnfpec.it](mailto:avvmoniacaiello@cnfpec.it)**,  
nominato custode giudiziario con provvedimento del 4.03.2025, nonché Professionista delegato, ai  
sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione  
con ordinanza del 4.06.2025 nel procedimento esecutivo n. 128/2024 RG ESEC. IMMOB.,

#### **AVVISA**

che il giorno **1 ottobre 2025 alle ore 15,00** presso la Sala d'aste di ASTE GIUDIZIARIE  
INLINEA SPA sita in Terni, Strada di Collescipoli N.57, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA, CON MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA  
ASINCRONA**, dell'immobile di seguito descritto e alle condizioni di seguito esposte, **a mezzo del  
gestore "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA", nominato con ordinanza del G.E. del 4.06.2025,  
TRAMITE LA PIATTAFORMA <https://www.astetelematiche.it>**, nel rispetto dell'ordinanza di  
delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al  
decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Per effetto della delega di cui all'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss.  
devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal  
Professionista delegato.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO E ALTRI DATI RITENUTI DI INTERESSE**

1/1 di Piena proprietà su porzione di fabbricato sito nel Comune di Terni, Frazione Cesi, in Vico  
Pierleoni n. 1/A, di remota costruzione (ante 1940), con accesso principale e indipendente da un  
vicolo secondario, costituita da appartamento, della superficie lorda di mq 90, composto, al piano  
terra, da un vano (uso soggiorno/cucina) con annesso ripostiglio e, al piano primo, da due vani e un  
bagno, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 42, part.lla 304 sub 12 graffata  
alla particella n. 306 sub 5 dello stesso Foglio, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie  
catastale 105 mq, rendita € 68,69.

L'immobile, ubicato nel centro storico del Borgo di Cesi in Zona A, nonché all'interno dell'area di  
tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004, è parzialmente ristrutturato, con lavori iniziati e mai

ultimati, e in cattivo stato di conservazione, anche nella parte esterna dell'edificio; l'appartamento allo stato attuale non è abitabile e necessita del completamento di tutti gli interventi interni di ristrutturazione precisati in perizia, compreso il completamento degli impianti, l'installazione delle finestre, dei pavimenti e finiture varie; pertanto, l'unità non è dotata del certificato di agibilità; le porte presenti nell'unità immobiliare sono smontate.

Sono state riscontrate difformità catastali i cui costi di regolarizzazione sono pari ad € 1.000,00, già decurtati dal valore di stima.

Sono stati eseguiti i lavori di rimozione del guano dei piccioni e bonifica, nonché i lavori di chiusura delle aperture prive di infissi con telo in pvc, smontaggio di un infisso precario e successiva chiusura con telo in pvc, riparazione della porta di ingresso e rimozione di tutti i rifiuti.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alle irregolarità riscontrate dall'Esperto, con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Il costo dell'Attestato di Prestazione Energetica sarà a carico dell'aggiudicatario, essendo stato decurtato dal valore di stima.

L'immobile è libero.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 29.300,00** (ventinovemilatrecento/00 euro), oltre oneri fiscali;

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO: € 29.300,00** (ventinovemilatrecento/00 euro), oltre oneri fiscali;

**PREZZO MINIMO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA: € 21.975,00**  
**(ventunomilanovecentosettantacinque/00 euro), oltre oneri fiscali;**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00 euro).**

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

Si fa presente che in virtù di quanto previsto dal D.M. 227/2015 è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà degli immobili.

\*\*\*\*\*

Secondo quanto accertato dal CTU, non risulta nell'Archivio comunale alcun titolo edilizio riferibile all'identificativo catastale dell'immobile e ai proprietari succedutisi nel corso del tempo.

In ogni caso, con riferimento alle notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. 47/85 e successive modificazioni, ci si riporta all'elaborato del c.t.u, da intendersi qui integralmente ritrascritto.

Nel caso in cui tali notizie siano insufficienti, tali da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del testo unico-DPR n. 380/2001, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si avverte l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., che

potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico-DPR n. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essa relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta in data 30.04.2025 dall'Arch. Alessandro Bergonzi con studio in Terni Via Aldo Bartocci n. 12, e-mail: [alessandrobergonziarchitetto@gmail.com](mailto:alessandrobergonziarchitetto@gmail.com); pec: [alessandro.bergonzi@archworldpec.it](mailto:alessandro.bergonzi@archworldpec.it). che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

\*\*\*\*\*

#### **SI RENDE NOTO**

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà 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;

- **che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da 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);**
- che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- che se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione già emesso;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza e al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net).

**SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA TELEMATICA**

1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica**.

**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 presenti 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 e al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari ad € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago PA-utenti non

registrati” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

**2) Le offerte d’acquisto criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell’offerta – che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente- entro le ore 11,00 del giorno 30 SETTEMBRE 2025, utilizzando esclusivamente il modulo “Offerta telematica” scaricabile dal Portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.**

L’invio- comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici- va effettuato all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**3) L’offerta può essere formulata dall’offerente:**

**- personalmente;**

**-oppure tramite un avvocato, 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.;**

4) L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell’offerente (cognome, nome, luogo e la data di nascita) con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio, nonché lo stato civile 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’acquisito 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 dell’UE 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) 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/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
- i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, **nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.Leg. 213/07** che dovrà avvenire entro **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08-31.08 di ogni anno). 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 dall'aggiudicazione.

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

**Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;**

- l) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**N.B.** Nel caso in cui l'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° e il 16° carattere del TNR. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica avente di cui all'art. 12 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema) nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

**N.B.** Sia la casella di posta elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

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

- q) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

**ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possono essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena**

**di inefficacia di quest'ultima.**

\*\*\*\*

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co.5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO)- l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini

antiriciclaggio, dovranno essere effettuate in separato documento;

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.

\*\*\*\*\*

L'offerta telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**A tal fine, si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario previsto per la scadenza del deposito (ovvero le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore della PEC del Ministero Giustizia.**

7) **L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva immobiliare n. 128/2024 RGE Tribunale di Terni, aperto presso Banca Centro- Credito Cooperativo Toscana Umbria- Soc.. Coop. vincolato all'ordine del Giudice, al **seguito IBAN: IT34 A070 7525 7010 0000 0748 598**, indicando come causale **"TRIBUNALE DI TERNI, RGE N.128/2024, 1.10.2025, LOTTO UNICO, CAUZIONE"**.

La cauzione a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11.00 del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

**SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO RELATIVO ALLA CAUZIONE IN TEMPO UTILE (NON OLTRE 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA RISPETTO ALLA SCADENZA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, SALVO POSSIBILITA' DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO) AFFINCHE' LA STESSA RISULTI EFFETTIVAMENTE ACCREDITATA SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA, AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLE BUSTE.**

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

8) 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 - con dichiarazione allegata ad **ogni** singola offerta- 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 pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

9) Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. **l'offerta non sarà considerata efficace:**

**A) se perviene oltre il termine indicato nell'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;**

10) 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

\*\*\*\*\*

## **NORME PER LO SVOGLIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

1) L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)", il giorno **1 OTTOBRE 2025 alle ore 15.00 presso la SALA ASTE DI "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA" IN TERNI STRADA DI COLLESCIPOLI N. 57;**

2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)".

Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

**SI PRECISA CHE IL RITARDO NELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA NON POTRÀ IN ALCUN MODO INVALIDARE IL PROCEDIMENTO.**

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista 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;

- 6) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 trattandosi di immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;**
- 7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;
- 8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);
- 9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

**10) Se la gara non ha avuto 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;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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 è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: 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 in capo al creditore.

#### **DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE**

- 1) **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 DM 227/15;** il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo 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 di aggiudicazione;
- 2) 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 bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;
- 3) 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 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 Liquidazione Giudiziale 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;

- 4) 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;
  - 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 dell'Esecuzione, 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 tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.
- 5) **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. Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 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 ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

\*\*\*\*\*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione che, unitamente al presente avviso, all'Elaborato peritale dell'Esperto Arch. Alessandro Bergonzi ai quali si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, dovrà essere consultata preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, precisando che le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

**Le richieste di visita del bene immobile dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.**

**Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita potranno essere reperite, oltre che sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it),**

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) , anche presso il sottoscritto custode giudiziario e Professionista delegato Avv. Monia Caiello, tel. 0763.342500 - e-mail: [avvmoniacaiello@gmail.com](mailto:avvmoniacaiello@gmail.com), e-mail certificata: [avvmoniacaiello@cnfpec.it](mailto:avvmoniacaiello@cnfpec.it), al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom Spa; maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il Professionista delegato o presso il gestore Aste Giudiziarie InLinea Spa (quest'ultimo da contattare presso il Tribunale di Terni- Ufficio Aste Giudiziarie InLinea Spa al centralino n. 0744-3981, chiedendo dell'addetto all'Ufficio, o ai seguenti recapiti diretti: telefono 0586/20141, -e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it); quest'ultimo recapito telefonico è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di delega e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., tra cui pubblicazione dell'ordinanza del 4.06.2025, dell'avviso di vendita, dell'Elaborato peritale, della planimetria e delle foto sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) e sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge, compreso il Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32.

Orvieto, 12 giugno 2025

Il professionista delegato  
Avv. Monia Caiello