



TRIBUNALE DI TERNI
Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 165/2023
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il custode delegato Rag. Massimiliano Strinati,

Vista l'ordinanza di vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell'art. 569, dal G.E. Dott. Francesco Angelini in data 23/10/2024,

AVVISA

Che nelle date e nel luogo sottoindicato si terrà la vendita senza incanto, con **modalità telematica asincrona** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso ufficio sito in TERNI – Via Benucci Giacomo n. 30, quartiere Zona ind.le Maratta, della superficie commerciale di **157,00** mq.

Distinto al NCEU foglio 83 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.122,00.

Trattasi di immobile ad uso ufficio dislocato al piano primo di un fabbricato adibito a servizi commerciali, direzionali e artigianali al quale si accede dalla via pubblica entrando nel lotto del fabbricato e salendo la scalinata esterna in metallo che adduce all'ingresso del locale posto sul lato est.

Agli atti è presente (REP. 191612 del 23/04/2014 Trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5475/7005) una scrittura privata autenticata con la quale è concessa a suo favore una servitù di passaggio dal piazzale per poter alloggiare un ascensore che porti al piano.

L'immobile è dotato di impianti di servizio (elettrici, telefonici e di rete) e di riscaldamento/raffrescamento di tipo ad aria con split a muro di ogni stanza.

Sussistono irregolarità catastali ed edilizie il cui costo di regolarizzazione ammonta ad € 3.200,00, già decurtati dal prezzo di stima.

L'immobile è realizzato in area PAIP del Comune di Terni giusta Convenzione stipulata tra il costruttore originario dell'immobile e il Comune di Terni proprietario dell'area, giusta REP. 32560 del 10/06/1995 registrata a Terni in data 22/06/1995 al n. 1408 e trascritta a Terni in data 04/07/1995 ai nn. 4323/5728.

Per tale motivo alla gara potranno partecipare **ESCLUSIVAMENTE coloro che siano interessati ad utilizzare l'immobile per fini economico – produttivi, industriali, artigianali, commerciali e turistici.**

L'immobile risulta libero.

FISSA

l'udienza per l'esperimento della **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del lotto unico** per il **giorno 14 ottobre 2025 ore 09,30.**

Termine presentazione offerte: **13 ottobre 2025 ore 11,00.**

Prezzo base d'asta: **€ 62.437,50**

Prezzo Minimo (non inferiore al 75% del prezzo base) € 46.828,13

Rilancio minimo in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

(Modalità di presentazione delle offerte telematiche)

- 1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle **ore 11:00**, del giorno precedente a quello della vendita telematica asincrona.
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/>
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 a € 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 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 prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <https://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.
- 3) L'offerta può essere **formulata dall'offerente**:
 - Personalmente;
 - Oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata dal 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 (nome, cognome, luogo e 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'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/MAET/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/ElencoPaesi.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'identificazione 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 (l'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà invalidare il procedimento);
- 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. 231/07, 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).
- j. 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;
- k. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k);
- m. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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;
- n. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- o. La volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano 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 elettronica 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.
- 6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a. Copia del documento di 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;
 - c. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per 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 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 di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- e. 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 di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;
 - f. Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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, effettuato in separato documento.
- 7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT130050341440000000007141.
La causale dovrà contenere i seguenti dati: "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 165/2023, ASTA DEL 14 OTTOBRE 2025 LOTTO 1, 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 ALMENO TRE GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA – DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.
- 8) 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;
- 9) 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 svolgimento della vendita telematica asincrona)

- 1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- 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.
Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata 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;
- 5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa verrà accolta, a meno che il delegato non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- 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 ad € 2.000;
- 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 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 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) 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.

(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 D.M. 227/15;
 - Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e 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 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) **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso a 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;
- 4) **In caso di mancato versamento del saldo prezzo**, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

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 T.U. di cui DPR 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 L. 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 sia 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 emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);
- Che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- Che l'elaborato peritale redatto dall'Ing. Simone Battistini sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:
www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.astegiudiziarie.it - www.legalmente.net;
- Che la vendita telematica sarà gestita dalla Società **Gobid International Auction Group Srl;**
- Che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it;
- Che le cauzioni dovranno essere versate sul conto corrente 007141 PROCEDURA ESECUTIVA RGE 165/2023 – DELEGA, IBAN IT1300503414400000000007141;
- Che si possono reperire maggiori informazioni sull'immobile presso il Custode Rag. Massimiliano Strinati al seguente numero telefonico 0744/407595, presso i siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom S.p.a.) o sulla vendita telematica presso il Delegato e presso il gestore nominato per la vendita al numero **02/86882269**, dal lunedì al venerdì: **09:00 – 13:00 / 14:00 – 18:00.**
- Che **IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Terni, 30 giu. 25

Il Professionista Delegato alla vendita

Rag. Massimiliano Strinati

