

TRIBUNALE DI TERNI
R.G. ES. IMM. N. 99/2024
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato Avv. Elena Cardaio, con Studio in Terni – Via dei Carrara n. 10 – (tel 0744.406589, email avv.elenacardaio@gmail.com), nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Terni R.G. n. 99/2024
vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Angelini in data 23/6/2025
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati
visti gli artt. 591 bis e 569 c.p.c.

AVVISA

che in data 8/10/2025 alle ore 10,30 avrà inizio la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona gestita da Gobid International Auction S.r.l., che avrà durata 24 ore, al prezzo base di € 764.000,00 (prezzo minimo di offerta € 573.000,00), dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Strada della Patarina s.n.c. - identificato al con i seguenti dati catastali:

NCEU Catasto Fabbricati

corpo A) fg. 124 p.lla 62 sub 2, p. T, cat C2, cl. 11, consistenza mq. 419, dati di superficie mq. 431, rendita 692,46. E' composto da una parte dell'edificio principale (in perizia edificio 1) e da un edificio secondario (in perizia edificio 6). L'edificio 1, realizzato a fine anni 60 in struttura prefabbricata, ad uso rimessa attrezzi/magazzino, è composto principalmente da due locali di grandi dimensioni e da una tettoia addossata avente struttura in carpenteria metallica. E' munito di ingressi in ferro con accesso carrabile e da finestre a nastro. La superficie complessiva dell'edificio 1 (che in parte ricade nel corpo B di cui appresso), inclusa la tettoia, è di circa mq 632,02 lordi (612,59 netti), l'altezza interna di m.5,30/6,00. Sussistono difformità edilizie, in quanto il capannone è stato edificato in posizione diversa da quella indicata nella licenza, pertanto sarà necessaria una pratica edilizia di sanatoria e messa in pristino. Il corpo secondario (in perizia edificio 6), che consiste in un locale ad uso magazzino realizzato in blocchi di tufo, privo di impianti, infissi, intonaci e tinteggiature, di mq 31,80 lordi (mq 24,92 netti) dovrà essere demolito in quanto privo di titolo edilizio e non sanabile dal punto di vista paesaggistico e sarà necessaria una procedura di aggiornamento mappa e cancellazione dell'unità dal Catasto Fabbricati.

corpo B) fg. 124 p.lla 62 sub 3, p. T, cat. C2, cl. 11, consistenza mq. 285, dati di superficie mq. 312, rendita 471,01. E' composto da una parte dell'edificio principale sopra descritto (in perizia edificio 1) e da un edificio secondario (in perizia edificio 4). Per la parte dell'edificio 1 che interessa il sub 3, sussistono irregolarità catastali, in quanto risulta mancante la tettoia posta in aderenza; sarà quindi necessaria una procedura di variazione catastale Do.C.Fa., per modifica della sagoma della tettoia. Sussistono difformità edilizie, in quanto il capannone è stato edificato in posizione diversa da quella indicata nella licenza, pertanto sarà necessaria una pratica edilizia di sanatoria e messa in pristino. Il corpo secondario (in perizia edificio 4), che consiste in un locale ad uso magazzino realizzato in blocchi di tufo, privo di impianti,

infissi, intonaci e tinteggiature, di mq 136,74 lordi (111,27 netti), dovrà essere demolito in quanto non sanabile dal punto di vista paesaggistico e sarà necessaria una procedura di aggiornamento mappa e cancellazione dell'unità dal Catasto Fabbricati per regolarizzazione catastale.

corpo C) fg. 124 p.lla 62 sub 4, p. T, cat. C7, cl. 2, consistenza mq. 77, dati di superficie mq. 77, rendita 31,81. Consiste in una tettoia completamente aperta (in perizia edificio 5), avente struttura in legno e copertura in lamiera, con pavimento in battuto di cemento, di superficie complessiva mq. 19,35 circa e altezza interna mt. 3,50 circa, stato di manutenzione mediocre. Sussistono difformità catastali, in quanto la tettoia ha dimensioni minori rispetto a quelle che risultano rappresentate nella planimetria; sarà quindi necessaria una procedura di variazione catastale Do.C.Fa., per modifica della sagoma della tettoia.

corpo D) fg. 124 p.lla 62 sub 5, p.T, cat. C7, cl. 2, consistenza mq. 120, dati di superficie mq. 123, rendita 49,58. Consiste in una tettoia completamente aperta (in perizia edificio 2), avente struttura in legno e copertura in lamiera, con pavimento in battuto di cemento, di superficie complessiva mq. 174,05 circa e altezza interna mt. 3,50 circa, stato di manutenzione scarso. Sussistono difformità catastali, in quanto la tettoia ha dimensioni maggiori rispetto a quelle che risultano rappresentate nella planimetria; sarà quindi necessaria una procedura di variazione catastale Do.C.Fa., per modifica della sagoma della tettoia.

corpo E) fg. 124 p.lla 62 sub 1, Bene comune non censibile, senza rendita. Consiste nella corte o resede comune ai sub 2, 3, 4, 5, utilizzata per il deposito di materiali e il transito di mezzi, di superficie complessiva mq. 13.596,20 mq. Sulla particella insistono costruzioni di limitate dimensioni ad uso locali tecnici non censiti in Catasto e quindi difformi (in perizia individuati come edifici nn. 3, 7, 8). L'edificio n. 3 è un locale tecnico realizzato in blocchi di tufo con copertura in lamiera, di grandezza irrisoria (mq 2,61 lordi /mq 2,00 netti) e non necessita di inserimento in mappa, né di censimento al Catasto Fabbricati. L'edificio 7 (piccolo locale tecnico adibito a pesa di mezzi di trasporto, realizzato in mattoncini con copertura in legno di mq 6,78 lordi / mq 5,59 netti) e l'edificio 8 (consistente in una cabina elettrica di trasformazione a torre, realizzata in blocchi di tufo, con solai e copertura in latero cemento di mq 16,81 lordi / mq 12,25 netti) dovranno essere demoliti in quanto non sanabili dal punto di vista paesaggistico e sarà necessaria una procedura di aggiornamento mappa e cancellazione delle unità dal Catasto Fabbricati.

NCT CATASTO TERRENI

corpo F) fg. 124 p.lla 61 e pt. 62 bosco ceduo ha 0.09.80 R.D. 0,91 R.A. 0,25 consiste nel terreno limitrofo alla p.lla 62. Il terreno, di superficie complessiva mq. 980,00 circa, costeggia il fosso, presenta un lieve rialzo e vegetazione.

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. I costi stimati per la regolarizzazione edilizia di tutto il compendio sono stati stimati in euro 15.000,00 circa, quelli per la regolarizzazione catastale inerente tutto il compendio sono stati stimati in 6.000,00 circa; i costi di demolizione sono stati stimati in 5.000,00 euro totali per tutti gli immobili da demolire. Di tali importi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita. Dalla perizia medesima risulta che per il rilascio della pratica edilizia in sanatoria sarà necessario allegare atto di assenso dei confinanti per l'edificazione a distanza inferiore

alle distanze minime. Gli immobili sono occupati da società conduttrice sulla scorta di contratto di affitto d'azienda opponibile alla procedura, ultranovennale e in scadenza al 18/1/2027, con canone mensile di 1.500,00 totali, dei quali 600,00 imputabili al compendio pignorato.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Carlo Fava, con Studio in Terni - Strada di Maratta Bassa, 104 – (email studiotecnico@geometracarlofava.com, pec carlo.fava@geopec.it) anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano e senza garanzia alcuna per evizione e molestie.

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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile presenta difformità urbanistiche, edilizie e catastali indicate in perizia. Qualora ne ricorrano i presupposti, in base a quanto riportato in perizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 T.U. D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro giorni 120 dalla notificazione del decreto di trasferimento.

Con il decreto di trasferimento non potrà essere cancellata la trascrizione del contratto di locazione ultranovennale sopra menzionato e meglio indicato in perizia.

Il valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c. è pari ad € 763.801,60, il prezzo base di vendita indicato in ordinanza è pari ad € 764.000,00 ed il prezzo minimo per l'offerta, non inferiore al 75% del prezzo base è pari ad € 573.000,00; gli aumenti previsti per il caso di gara tra più offerenti non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.

La relazione di stima viene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.legalmente.net.

Il gestore della vendita telematica è la Società Gobid International Auction S.r.l., che vi provvederà a mezzo del suo portale www.gobidreal.it.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) 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 ed 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 <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 .

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 (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/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. 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). 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;

NB. Nel caso in cui nell'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° ed il 16° carattere del TRN. 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 di cui all'art. 12 co. 5 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; **NB.** 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 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; 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 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; 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 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 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;

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 offerente 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, effettuate in separato documento;

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega all'IBAN di seguito indicato:

IT58 M062 2014 4050 0000 2001 846

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 99/2024, 8/10/2025, 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 ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - AD EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO, affinché la cauzione 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.

Si invita espressamente l'offerente ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del Gestore della pec del Ministero della Giustizia.

Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

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

Ulteriori informazioni sull'immobile possono essere richieste, oltre che allo scrivente Custode Delegato, presso i siti internet nei quali è stato inserito l'avviso di vendita, al numero verde 800/630663 del gestore della pubblicità Gruppo Edicom s.p.a. e al numero 02/86882269 del gestore della vendita telematica Gobid International Auction S.r.l..

Terni, lì 9/7/2025.

Il Delegato alla Vendita
Avv. Elena Cardaio