



TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 85/2023 R.G.E. Trib. Terni con riunita la n. 89/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Francesco Angelini

Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita: Avv. Roberta Scarchini

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea spa

*

La sottoscritta avvocato Roberta Scarchini, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, telefono 0763342903, pec: avvrobotascarchini@recapitopec.it, e.mail: robotascarchini@gmail.com, custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni del 26.03.2025, poi integrata con provvedimento del 03.04.2025

visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

AVVISA

che il giorno 3 dicembre 2025, alle ore 14.15 avrà luogo, a mezzo del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea spa, che vi provvederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO 1)

Diritti di piena proprietà (1/1) su fabbricato sito in comune di Terni, strada di Poscargano n. 2 censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 153 p.lla 204 e al catasto terreni al foglio 153 p.lla 204 ente urbano oltre ai diritti di comproprietà sull'area di corte identificata al catasto terreni al foglio 153 p.lla 203 costituito da due appartamenti di civile abitazione, il primo ubicato al piano terra con accesso indipendente dalla corte comune ad altri fabbricati, dotato di cantina e centrale termica di pertinenza esclusiva ubicate sempre al piano terra del fabbricato ed accessibili dalla corte comune, il secondo posto al piano primo dello stesso stabile con accesso indipendente dalla strada di Poscargano.

All'appartamento posto al piano terra, che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 81,50 (oltre la cantina di mq.7,50 e il locale tecnico di mq. 2,50) si accede di fatto sia dalla corte comune tramite passo carrabile posto sulla pubblica via che tramite un accesso pedonale costituito da un camminamento sulla particella 205 di proprietà di terzi, all'appartamento al piano primo si accede direttamente da un portone indipendente prospiciente la pubblica via.

L'unità immobiliare ubicata al piano terra è costituita da ingresso, tinello con cucinino, disimpegno, soggiorno, una camera da letto, bagno, cantina e locale tecnico con accesso esterno.

L'unità immobiliare ubicata al piano primo (che si sviluppa su una superficie lorda complessiva di mq. 56,50 oltre la veranda di mq. 10,00 e il terrazzo di mq. 9,00) è costituita da soggiorno con angolo cottura al quale si accede da una scala indipendente, una camera da letto, bagno, veranda, ripostiglio e terrazzo di copertura della cantina posta al piano terra.

Prezzo Base lotto 1) (corrispondente al lotto unico formato nella consulenza di stima del 16.07.2024 relativa all'esecuzione immobiliare 85/2023 rge Trib. Terni) **€ 48.000,00** (euro quarantottomila//00)

(prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc € 63.918,90)

Prezzo minimo lotto 1) (75% del prezzo base) € 36.000,00

Rilancio minimo lotto 1) € 1.500,00.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti, in particolare dalla consulenza tecnica redatta dal consulente tecnico d'ufficio geometra Marco della Sala, alla quale si rinvia, non risulta la conformità urbanistico - edilizia del compendio. In particolare il consulente ha riscontrato che il fabbricato è stato realizzato in varie fasi costruttive, con sedime ricadente in parte sulla particella 204 ed in parte sulla particella 203 (comune anche ad altri fabbricati) del foglio 153 ed ha riscontrato delle difformità circa le aperture delle finestre sia del piano terra che del piano primo sui fronti est e ovest del fabbricato e al piano primo la trasformazione di una finestra in portoncino di ingresso, dette irregolarità sono state ritenute sanabili, salvo eventuali diritti di terzi. Il consulente ha però riscontrato la presenza anche di irregolarità non sanabili quali : - la chiusura di parte del terrazzo posto al piano primo che dovrà essere rimossa; - la realizzazione di una tettoia in legno di protezione dell'ingresso posto al piano terra che dovrà essere rimossa in quanto sporge su area condominiale comune ad altri fabbricati; - l'accesso pedonale dalla particella 205, recintato e provvisto di cancelletto pedonale metallico che dovrà essere rimosso in quanto insistente su altra proprietà di terzi, salvo usucapione.

Il consulente ha comunque determinato in € 4.500,00 oltre iva le spese tecniche per la regolarizzazione ed in € 3.858,00 oltre iva i costi per il ripristino delle opere non sanabili. Il consulente non ha dichiarato neppure la conformità catastale del complesso immobiliare in quanto il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova non risulta conforme alla planimetria catastale poiché

occupa l'intera particella 204 ma anche parte della particella 203 del foglio 153 e catastalmente risulta censita come unica unità immobiliare mentre di fatto risultano due distinti appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo con ingressi indipendenti e ha determinato in € 2.000,00 oltre iva gli oneri per la regolarizzazione catastale. Il consulente, infine, ha segnalato che non è presente il certificato di agibilità del fabbricato conseguentemente, previo ripristino dello stato assentito, si renderà necessario presentare una pratica per la richiesta di agibilità e ha determinato il costo in € 1.000,00. Il consulente ha decurtato dal prezzo di stima l'importo complessivo di € 11.358,00 per oneri/spese necessarie per il ripristino dello stato assentito, per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale del compendio e per i costi per il rilascio del certificato di agibilità.

Le spese e gli oneri per il rilascio della dichiarazione di agibilità e per tutte le necessarie regolarizzazioni, detratti dal prezzo di stima del lotto, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, infine, che il fabbricato pignorato censito alla particella 204 del foglio 153 di fatto risulta essere stato edificato anche su parte della particella 203 del foglio 153, conseguentemente, successivamente all'aggiudicazione si renderà necessario, a cura e spese della procedura esecutiva, procedere al frazionamento e attribuzione di autonomo identificativo catastale del fabbricato ai fini del trasferimento.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato risultano arredate e costituiscono abitazione principale del debitore e dei suoi familiari, conseguentemente la liberazione di essi, avverrà, su richiesta dell'aggiudicatario, successivamente all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 560 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi specificati nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita.

*

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà (1/1) sul seguente compendio immobiliare sito in Terni, strada di Poscargano n. 2: appartamento di civile abitazione censito al catasto fabbricati al foglio 153 part. 203 sub 2 con diritti di comproprietà sull'area di corte comune censita al catasto terreni al foglio 153 part. 203 ente urbano di mq. 810 nonché terreno edificabile censito al foglio 153 part. 364 categoria seminativo arborato di mq. 940, rendita dominicale € 4,90, rendita agraria € 3,64.

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa su due livelli, terra e primo, con ingresso sia al piano terra che al piano primo, ha una superficie lorda complessiva di circa 93,50 mq (oltre al ballatoio al piano primo di circa 6,00 mq, la cantina e il ripostiglio al piano terra di circa 30 mq, la tettoia di circa 10 mq, il forno, la sua tettoia e un piccolo ripostiglio di circa 12,50 mq, la rimessa attrezzi di circa 17,16 mq). L'unità abitativa si compone al piano terra di cucina/pranzo, soggiorno, antibagno e bagno, al piano primo, comunicante al piano terra con una scala interna, da due camere

da letto ed un bagno. Fanno parte di detta unità immobiliare anche un forno, un ripostiglio, due tettoie e una rimessa attrezzi in lamiera. Da detta unità abitativa si accede direttamente al terreno retrostante censito al foglio 153 part. 364.

Prezzo Base lotto 2) (corrispondente al lotto unico formato nella consulenza di stima del 21.02.2025 relativa all'esecuzione immobiliare 89/2024 rge Trib. Terni) € **44.400,00** (euro quarantaquattromilaquattrocento//00)

(prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc € 59.401,74);

Prezzo minimo lotto 2 (75% del prezzo base) € 33.300,00

Rilancio Minimo lotto 2 € 1.500,00

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti, in particolare dalla consulenza tecnica redatta dal consulente tecnico d'ufficio geometra Marco della Sala, alla quale si rinvia, non risulta la conformità urbanistico - edilizia del compendio.

In particolare, il consulente ha riscontrato che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, sicuramente antecedente al 1967 ed ha riscontrato delle difformità sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra nella cantina adiacente il soggiorno e nella realizzazione al piano terra di una piccola finestra in corrispondenza del ripostiglio adiacente il forno esterno ma anche irregolarità non sanabili in quanto sul terreno censito al foglio 153 part. 364 vi sono diversi manufatti esterni abusivi e non sanabili per problemi strutturali e di aspetto urbanistico.

Il consulente, infine, ha segnalato che non è presente il certificato di agibilità del fabbricato conseguentemente, previo ripristino dello stato assentito, si renderà necessario presentare una pratica per la richiesta di agibilità. Il consulente ha comunque determinato in complessivi € 7.296,26 le spese tecniche per la regolarizzazione, i costi per il ripristino delle opere non sanabili ed i costi per il rilascio della relativa agibilità. Il consulente non ha dichiarato neppure la conformità catastale del complesso immobiliare in quanto il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova non risulta conforme alla planimetria catastale conseguentemente, successivamente alla sanatoria delle irregolarità sanabili e al ripristino dello stato assentito, previa demolizione dei manufatti abusivi, si renderà necessaria presentare planimetria catastale aggiornata e ha determinato in € 2.100,00 gli oneri per la regolarizzazione catastale. In ogni caso il consulente ha decurtato dal prezzo di stima gli oneri/spese necessarie per il ripristino dello stato assentito e per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale del compendio e per il rilascio del certificato di agibilità, come sopra indicati.

Contestualmente all'emissione della presente ordinanza non viene emesso l'ordine di liberazione in relazione al fabbricato censito al foglio 153 part. 203 sub 2 in ossequio al provvedimento emesso dal GE in data 13.02.2025 con il quale viene autorizzato l'occupante ad abitare nell'immobile fino al momento dell'aggiudicazione, previa corresponsione di una indennità di occupazione. L'immobile potrà essere liberato, su richiesta dell'aggiudicatario, a cura e spese della procedura

soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 560 c.p.c., con le modalità e i tempi specificati nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita.

*

Per la descrizione analitica degli immobili e delle loro caratteristiche, per quanto concerne la presenza di difformità edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate e per le modalità di determinazione del prezzo si rimanda all'esame delle consulenze di stima redatte dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Marco Della Sala, pubblicate e disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega e al presente avviso, in Internet nel portale delle vendite pubbliche e nei seguenti siti: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net .

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) Le offerte telematiche dovranno essere depositate 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/> ai quali si rinvia.

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 pagoPa - 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 2 dicembre 2025, giorno precedente quello fissato per la vendita, 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 un notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli articoli 579 u.c. e 583 cpc;

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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché della presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 del 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 fare luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 cpc.

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio - da redigersi compilando il modulo in calce all'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso - dovrà essere dall'aggiudicatario depositata entro lo 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 nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) 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 per ricevere le comunicazioni dal sistema, nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal d.m. n. 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 avere 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 unitamente 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. n. 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.

Le offerte telematiche 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;

pertanto si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario indicato (ovvero entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna;

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 immobili 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 esempio 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 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 avere 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 intestato alla procedura esecutiva n. 85/2023 RGE trib. Terni con iban IT19N07075257010000 00747670 conto delega, aperto presso BCC Banca Centro Toscana Umbria filiale di Orvieto Centro.

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. 85/2023, 03.12.2025, lotto n. (...) - cauzione", inserendo il numero del lotto per il quale l'offerta viene presentata).

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 la vendita e sempre 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 delega 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 nel presente avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;

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 SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- 1) Il giorno 3 dicembre 2025, alle ore 14.15 presso la sala d'aste del Gestore della vendita telematica, in Terni, strada di Collescipoli n. 57, tramite la piattaforma del gestore della vendita, verranno aperte le buste telematiche e il professionista delegato procederà all'esame delle offerte;
- 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 (ovvero nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 3) il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento e non potrà 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 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 tale ultimo 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 della offerta più alta e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento con rilanci che non potranno essere inferiori a € 1.500,00 sia per il lotto n. 1 che per il lotto n. 2.
si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- 7) la gara avrà durata di 24 (ventiquattro) 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 ed 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 dieci 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 favore di 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'art. 588 cpc, 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 alla aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al Giudice dell'esecuzione; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita;

- laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art 590 bis cpc sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro cinque 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;

l'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento della 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. n. 227/2015;

- 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 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 t.u.b. sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 cpc;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di venti 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 o procedure assimilate, a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, 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 offerta 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 a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. cpc).

6) l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni.

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 d.p.r. n. 380/2001) con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, con tutte le eventuali accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione geom. Marco Della Sala, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui essi si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- 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;
- gli immobili vengono venduti liberi 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);
 - se occupati dal debitore, la liberazione degli immobili 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.;
 - se ancora occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita;
 - gli oneri fiscali e gli eventuali altri oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - tutte le regolarizzazioni di ogni tipo che si rendessero necessarie in relazione agli immobili posti in vendita e tutti gli oneri ad esse connessi saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
 - l'ordinanza di vendita e la perizia di stima vengono pubblicati, unitamente al presente avviso, nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e nei siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; www.astegiudiziarie.it; www.legalmente.net ; un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita viene pubblicato nel sito www.ilmessaggero.it.
 - tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

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

Si avvisa che il Tribunale di Terni per la vendita non si avvale di mediatori, né di agenzie immobiliari né di altri intermediari.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto custode e professionista delegato ai recapiti sopra indicati, e contattando il numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom srl; per ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta ci si potrà rivolgere al gestore della vendita ai seguenti recapiti: telefono 0744398671, e.mail: staff.terni@astegiudiziarie.it.

Si rinvia all'esame dell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 26.03.2025, poi integrata con provvedimento del 03.04.2025

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

Orvieto, 24 luglio 2025

Il professionista delegato

Avv. Roberta Scarchini

