



Proc. n. 150/2022 Reg. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Professionista Delegato: Avv. Chiara Bassanelli

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista Delegato, **Avv. Chiara Bassanelli**, con studio in Terni- via Ercole Barbarasa, 23 (tel. 0744/364781 - email: avv.chiarabassanelli@gmail.com) nella procedura esecutiva immobiliare n. 150/2022 R.G.E.,

- vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dr. Francesco Angelini, in data 09.07.2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,
- ritenuto necessario, da parte del Professionista Delegato, fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 591-bis e l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **5 novembre 2025 ore 10.30** si svolgerà, davanti al sottoscritto Professionista Delegato, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** a mezzo del gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it nel rispetto dell'ordinanza di delega del 09.07.2025 e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c., dei seguenti immobili:

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n. 11, int. 9, posto al piano secondo di un moderno fabbricato condominiale di otto piani fuori terra avente destinazione residenziale, con autorimessa di pertinenza al piano S-2. L'appartamento si compone di: unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo con angolo cottura e terrazzo posto verso la sede stradale - Via Pacinotti, una camera da letto, un disimpegno e un servizio igienico privo di finestra con aerazione forzata e con vasca idromassaggio.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 48,85 mq.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 2,70 metri.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e generatore di calore posto sul terrazzo; non è presente l'impianto di climatizzazione degli ambienti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente ottimo.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

- foglio 108, particella 362, sub. 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 2 vani, rendita euro 309,87.

- foglio 108, part. 362, sub. 58, cat. C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita euro 67,97 (garage di pertinenza).

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "F"

- DIFFORMITA' CATASTALI, EDILIZIE, URBANISTICHE:

Non sono presenti difformità.

- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE:

Si fa presente, che non sono state fornite dagli Amministratori del Condominio le documentazioni relative il fabbricato, in quanto l'Amm.re in carica Geom. Pierini Mario è stato revocato in data 12/03/2025 dall'assemblea dei Condomini autoconvocatisi e, alla data della perizia, non è stato ancora possibile effettuare il passaggio di consegne con il nuovo Amm.re p.t. Sig. Bartolozzi Leonardo.

- L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

- L'immobile risulta, allo stato attuale, libero.

- Prezzo di stima al netto delle decurtazioni: € 83.282,03.

LOTTO 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione, con annessa cantina di 5,10 mq, sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 93, int. 12, posto al piano sesto di un fabbricato condominiale del tipo in linea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno con terrazza, cucina abitabile con una veranda chiusa con infissi, adibita a zona lavatoio ed occupata nella parte finale da un piccolo servizio igienico, due camere da letto, un disimpegno, due ripostigli e un ampio servizio igienico con finestra.

Nella veranda chiusa con infissi scorrevoli in alluminio, come da titolo abilitativo - *Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) prot. n. 15387/86 del 23/01/1997*, che ne autorizza la chiusura del balcone esistente lato sud con vetrate, è stato ricavato nella parte finale un piccolo servizio igienico con piatto doccia e vaso wc, realizzato senza alcun titolo abilitativo e **non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio**.

Completa l'unità immobiliare in oggetto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato di circa 5,10 mq e altezza interna di 3,40 mt.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 110,00 mq ed un'altezza interna di 3,00 mt.

L'immobile è dotato di impianto termico e distribuzione dell'acqua calda sanitaria di tipo centralizzato con termo-valvole.

Sono presenti, inoltre, un impianto di climatizzazione degli ambienti, realizzato con unità esterne poste sulla veranda e sul terrazzo e una mono-split ad inverter nel soggiorno, nella cucina e nelle due camere da letto; l'appartamento è dotato anche di un impianto di allarme antifurto.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi molto buono.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

- foglio 119, particella 16, sub. 68, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita euro 666,23.

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "G"

- DIFFORMITA' CATASTALI, EDILIZIE, URBANISTICHE:

non vi è conformità catastale in quanto è stata riscontrata la seguente difformità: realizzazione nella parte finale della veranda, chiusa con serramenti, di un piccolo servizio igienico con vaso wc e doccia.

Tale intervento risulta non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio, e necessita della rimozione delle opere realizzate e del ripristino della situazione assentita dal titolo edilizio approvato (*C. E. in sanatoria prot. n. 15387/86, pratica 3072/ID 9158 del 23/01/1997*), conforme con la stessa planimetria depositata.

Oneri totali stimati per rimozione opera abusiva e ripristino stato dei luoghi: € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00).

- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE:

Alla data della perizia (05.06.2025) le spese condominiali scadute e insolute sono state stimate in **euro 9.805,77** la predetta somma ha carattere indicativo in quanto dovrà essere aggiornata al momento dell'emissione del decreto di trasferimento e potrà essere richiesta dal condominio anche al nuovo proprietario solo nei limiti di cui all'art. 63, comma quarto, disp. att. c.c.

- L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

- L'immobile risulta, allo stato attuale, libero.

- Prezzo di stima al netto delle decurtazioni: € 91.671,65.

LOTTO 3:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico con annesso ripostiglio e corte pertinenziale sita in Terni (TR), Loc.tà San Liberatore, Strada di Campolagno n. 38, disposta su due livelli, piano terra e seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta su due livelli collegati da una scala interna in muratura e si compone di:

- piano terra (Mq. 84,00) con altezza media interna pari a 2,80 mt.: **terrazzo panoramico** posto sul lato sud (Mq. 33,87), con parapetto in muratura di accesso all'unità immobiliare mediante le portefinestre degli ambienti, tinello/studio con piccolo camino, camera matrimoniale, camera singola, servizio igienico con vasca da bagno, ripostiglio e disimpegno da cui si accede alla scala interna;

- piano seminterrato (Mq. 54,40) con altezza interna pari a 2,80 mt.: angolo cottura/pranzo e soggiorno con ampio camino in mattoncini e piastrelle in cotto, con affaccio sul portico/giardino lato sud, servizio igienico con vasca idromassaggio angolare e cantina, entrambi dotati di apertura tipo bocca di lupo in corrispondenza delle intercapedini.

- Portico (Mq. 21,20) posto sul lato sud con due locali laterali interrati, realizzati sotto il solaio

del terrazzo soprastante: sul lato dx - locale tecnico e lavanderia (Mq. 5,30) con caldaia per il riscaldamento/acs, impianto autoclave e quadro elettrico generale, sul lato dx locale con forno/angolo cottura (Mq. 6,20).

- Giardino prospiciente il portico, accessibile dalla rampa esterna (quota a -3,00 mt.), in cui è situata la Fossa biologica Imhoff e l'impianto di depurazione per sub-irrigazione, oltre al serbatoio gpl. Completa l'unità immobiliare in oggetto un manufatto edilizio di un piano fuori terra posto sulla corte pertinenziale, in prossimità del cancello di ingresso, adibito a ripostiglio.

Antistante l'ingresso è stata realizzata abusivamente una **tettoia con struttura in legno e laterizi** sorretta da pareti in blocchetti di cls. Tale manufatto, che risulta in stato di completo abbandono, è da **rimuovere in quanto non regolarizzabile**.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **Mq. 183,80**.

L'immobile è dotato di impianto termico e distribuzione dell'acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da serbatoio gpl interrato ed elementi radianti in alluminio e di un'autoclave per l'irrigazione e per l'acqua potabile.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente ottimo con finiture di pregio.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

- foglio 94, particella 360, sub. 1, categoria A/3, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita euro 419,62.

Identificato al catasto terreni del Comune di Terni:

- foglio 94, part. 360

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "F"

- DIFFORMITA' CATASTALI, EDILIZIE, URBANISTICHE:

non vi è conformità catastale e edilizia dell'immobile in quanto sono state riscontrate le **seguenti difformità:**

- altezze interne utili degli ambienti superiori a quanto indicato negli elaborati grafici depositati;

- realizzazione di due camini in muratura: nel tinello del piano terra e l'altro di dimensioni più ampie nel soggiorno del piano seminterrato;

- realizzazione di due volumi seminterrati (H. interna di 2,80 mt.) posti ai lati del portico al piano seminterrato quali:

1) vano di 5,30 mq. e altezza 2,80 mt. (14,84 mc.): posto sul lato sx del portico, adibito a locale tecnico e lavanderia con posizionamento del generatore dell'impianto termico/acs, dell'impianto autoclave/irrigazione e del quadro elettrico generale;

2) vano di 6,20 mq. e altezza 2,80 mt. (17,36 mc.), posto sul lato dx, in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato, con un forno in muratura e allaccio del gas per l'angolo cottura.

I due manufatti risultano non conformi né dal punto di vista catastale che da quello edilizio può tuttavia essere evitata la demolizione se ne viene accertata l'impossibilità, essendo presente all'interno l'impianto termico e l'autoclave, e la possibilità di applicare l'*art. 145 comma 2 della Legge Regionale n.1/2015*, oppure sanatoria con le disposizioni del D.L. *Salva Casa*.

- manufatto edilizio posto sulla corte pertinenziale (annesso agricolo/ripostiglio), che risulta non sanabile e per il quale si dovrà procedere alla rimozione dell'opera realizzata e rimessa in pristino della situazione assentita.

Si rende inoltre necessario l'accertamento di conformità antisismica oltre alla successiva variazione catastale dell'immobile.

I costi stimati per la regolarizzazione delle sopracitate difformità sono i seguenti:

Richiesta di parere preventivo e relative spese tecniche: **€ 1.000,00**

Spese tecniche per Pdc in sanatoria: **€ 2.500,00**

Accertamento di conformità antisismica (verifica strutturale): **€ 1.800,00**

Sanzione pecuniaria per Permesso di costruire in sanatoria: da definire da parte del competente ufficio (sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione).

Presentazione presso Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto fabbricati, tramite procedura Doc.fa. per Variazione catastale: **€ 500,00**

Spese tecniche e richiesta di Agibilità (esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza degli impianti esistenti): **€ 2.500,00**

rimozione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato dei luoghi, interventi che possono essere computati dalla scrivente C.T.U. per un valore a corpo: **€ 800,00.**

Oneri Totali: € 9.100,00 (Euro Novemilacento//00) esclusi diritti amministrativi e ulteriori dichiarazioni di conformità da allegare alle pratiche amministrative.

Per quanto sopra si attesta la NON conformità catastale e edilizia dell'immobile.

- **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: non vi è condominio.**

- **area soggetta a vincolo paesaggistico.**

- **L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**

- **L'immobile è privo di agibilità.**

- **L'immobile risulta, allo stato attuale, libero.**

Prezzo di stima al netto delle decurtazioni: € 174.593,55.

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato unifamiliare indipendente - abitazione di tipo popolare, di un piano fuori terra con annessa corte pertinenziale sita in Terni (TR), Loc.tà San Liberatore, Strada di Campolagno n. 40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un si compone di: portico di accesso chiuso con infissi, ampio locale adibito a cucina e tinello/pranzo con camino, soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico.

La struttura del corpo di fabbrica principale è del tipo prefabbricato su ruote, costruita su un telaio con ruote e ancorata al suolo, con pannelli tipo sandwich utilizzati per le tamponature esterne, per i tramezzi interni e per la stessa copertura.

L'altezza interna è pari a 2,45 mt e sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa Mq. 51,19.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente buono.

Nella parte posteriore del fabbricato (lato sud) è presente una tettoia costruita in aderenza all'immobile (circa Mq. 11,20), che funge da copertura alla caldaia posta sulla parete esterna e

da area esterna verso il giardino.

Invece, nel giardino posto a ovest del fabbricato è presente un box in lamiera zincata adibito a ripostiglio, addossato al muretto di recinzione di confine con i fondi finitimi e ancorato stabilmente su di una platea in c.a.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

- foglio 94, particella 14, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 78,50.

Giardino di pertinenza:

Identificato al catasto terreni del Comune di Terni:

- foglio 94, part. 14

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "G"

- DIFFORMITA' CATASTALI, EDILIZIE, URBANISTICHE:

non vi è conformità catastale e edilizia dell'immobile in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) box in lamiera adibito a ripostiglio (Mq. 9,78) e con accesso dall'esterno, posizionato in aderenza al fabbricato sul lato ovest. Tale vano è adibito ad uso abitativo - soggiorno, collegato al tinello dell'unità immobiliare mediante un'ampia apertura di 1,80 mt ed è provvisto di una portafinestra con accesso mediante tre gradini al giardino posto ad un dislivello di circa 40 cm comportando un ampliamento della superficie residenziale.

Il manufatto risulta, pertanto, non conforme né dal punto di vista catastale né edilizia.

2) realizzazione di una tettoia in aderenza al fabbricato (lato sud), che funge da copertura alla caldaia posta all'esterno e da area esterna verso il giardino.

3) presenza di un box in lamiera zincata adibito a ripostiglio, addossato al muretto di recinzione di confine con i fondi finitimi del lato ovest che dovrà essere rimosso.

Si rende inoltre necessario l'accertamento di conformità antisismica oltre alla successiva variazione catastale dell'immobile.

I costi stimati per la regolarizzazione delle sopracitate difformità sono i seguenti:

- Richiesta di parere preventivo per la sanatoria / Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica (ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004): **€ 1.500,00**

- Spese tecniche per Permesso di costruire in sanatoria: **€ 2.500,00**

- Accertamento di conformità antisismica (verifica strutturale): **€ 1.800,00**

- Sanzione pecuniaria per Permesso di costruire in sanatoria: da definire da parte del competente ufficio (sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione).

- Spese tecniche e richiesta di Agibilità esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza degli impianti esistenti: **€ 2.500,00**

- Presentazione presso Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni - Catasto fabbricati, tramite procedura Pre.geo di Tipo Mappale per l'inserimento degli accessori, redazione dell'Elaborato planimetrico e Variazione catastale dell'unità immobiliare tramite procedura Doc.fa esclusi i tributi catastali: **€ 1.200,00.**

- Rimozione del box in lamiera e ripristino stato dei luoghi: **€ 800,00.**

Oneri Totali esclusi diritti amministrativi e ulteriori dichiarazioni di conformità da allegare alle pratiche amministrative: **€ 10.300,00 (Euro Diecimilatrecento/00)**

Per quanto sopra si attesta la NON conformità catastale e edilizia dell'immobile.

- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: non vi è condominio.

- area soggetta a vincolo paesaggistico.

- L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

- L'immobile è privo di agibilità.

- L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile fino al 31.12.2026, con canone di € 350,00/mese.

Prezzo di stima al netto delle decurtazioni: €. 48.993,50.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

- il **prezzo base** di vendita ammonta a:

LOTTO 1: €. 83.280,00 (euro ottantatremiladuecentottanta/00)

LOTTO 2: €. 91.670,00 (euro novantunomilaseicentose settanta/00)

LOTTO 3: €. 174.600,00 (euro centosettantaquattromilaseicento/00)

LOTTO 4: €. 49.000,00 (euro quarantanovemila /00)

- il **prezzo minimo**, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta a:

LOTTO 1: €. 62.460,00 (euro sessantaduemilaquattrocentosessanta/00)

LOTTO 2: €. 68.752,50 (euro sessantottomilasettecentocinquantadue/50)

LOTTO 3: €. 130.950,00 (euro centotrentamilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 4: €. 36.750,00 (euro trentaseimilasettecentocinquanta/00)

- il **rilancio minimo**, per il caso di gara fra più offerenti è di:

LOTTO 1: €. 2.000,00

LOTTO 2: €. 2.000,00

LOTTO 3: €. 2.500,00

LOTTO 4: € 1.500,00

SI RENDE NOTO

La vendita avviene a corpo e non a misura, 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 (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 308), nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 150/2022 R.G.E., Arch. Francesca Bartolucci a cui ci si riporta e che deve intendersi integralmente trascritta in questo atto, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni 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;

Ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2011 gli immobili oggetto di vendita risultano essere stati edificati in virtù dei titoli abilitativi come indicati nella perizia di stima dell'Arch. Francesca Bartolucci cui ci si riporta integralmente;

Nel caso di 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;

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).

Non sussistono sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, come indicato nella perizia di stima a cui ci si riporta.

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

L'elaborato peritale dell'Arch. Francesca Bartolucci sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente 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, www.il messaggero.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Il gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it

Maggiori informazioni sull'immobile sono reperibili oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il sottoscritto Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita Avv. Chiara Bassanelli , con Studio in Terni, Via Ercole Barbarasa n. 23 Tel: 0744/364781 mail: avv.chiarabassanelli@gmail.com, PEC: chiara.bassanelli@ordineavvocatiterni.it nonché presso il gestore della vendita.

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno invece essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato ai recapiti sopra indicati, nonché presso il Gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A** il quale potrà altresì fornire supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione al seguente recapito 058620141.

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

IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI quindi nessun compenso sarà loro dovuto e la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di nessun mediatore.

Tutte le attività, che a norma degli articoli 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 suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre le tempistiche previste o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con modalità stabilite dal presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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 esclusivamente in forma telematica.** Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve presentare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) Le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia presente nel “Portale delle Vendite Pubbliche” all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

All’interno del portale selezionare l’inserzione relativa alla procedura oggetto di interesse dove è visibile il pulsante “gestore vendita telematica”. Premendo il pulsante si è indirizzati al sito del gestore della vendita telematica nella pagina dell’inserzione all’interno della quale è presente il link per la compilazione dell’offerta.

Il gestore della vendita telematica prescelto dal GE, per la presente procedura, è **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A** che vi provvederà a mezzo del proprio portale www.astetelematiche.it.

2) L’offerta è irrevocabile e andrà depositata con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul 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 del bollo. Il pagamento del bollo di importo pari ad euro 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>

3) 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 precedente alla celebrazione dell’asta** e cioè entro **il 4 novembre 2025, ore 11.00** mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L’offerta di acquisto 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.

Si invitano gli offerenti ad accertarsi che entro le **ore 11.00 del giorno precedente alla celebrazione dell’asta** sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

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, 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 chi sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (oltre agli oneri tributari e alla quota spese a carico dell'aggiudicatario) che dovrà avvenire entro **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo termine minore indicato dall'offerente) per detto termine non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace a sospensione feriale nel periodo 01.08- 31.08 di ogni anno. In caso di mancata indicazione del termine o 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 rateale ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

- i)** 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.
- l)** 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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo carattere del TNR. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti sazi o trattini.
- m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
p) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

5) A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati) e trasmessa insieme agli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 comma 5 del 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) Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

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

7) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 150/2022 R.G.E Tribunale di Terni al seguente codice**

IBAN: IT67N0622014405000002001853

e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si invitano gli offerenti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione con causale: "**Tribunale di Terni- Proc. Esecutiva n. 150/2022 R.G.E, lotto n. (indicare il n. del lotto per quale si versa la cauzione) - cauzione**" in tempo utile (almeno 3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste in alternativa si può effettuare un **bonifico istantaneo. Il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.**

In 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;

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta telematica sottoscritta dovranno 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. 13 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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

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.

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 15 almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla 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;
- 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'acquisito 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, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:
- **€ 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;**
 - **€ 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;**
 - **€ 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;**
 - **€ 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;**
 - **€ 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;**
 - **€ 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;**
 - **€ 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;**
- i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al **prezzo base** e non quelli relativi al prezzo offerto;
- 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) 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 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri 16 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;

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a **"Tribunale di Terni – Proc. n. 150/2022 R.G.E"**.

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 custode 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.

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 partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita e delegata alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti nel presente avviso e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.

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

Terni, lì 30/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Bassanelli