



Proc. N. 167/2023 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Dott. Andrea Sattin con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 167/2023;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni in data 18/03/2024;
 - vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Andrea Sattin, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini in data 14/04/2025, a seguito della quale tutte le attività che a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
 - ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
 - visti gli artt. 591 bis, 569 e ss. c.p.c.;
 - visto il richiamo del G.E. nella predetta Ordinanza alle disposizioni di cui all'art. 12 e seguenti del D.M. Giustizia N. 32/2015;
- a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'unità immobiliare ad uso residenziale e annessa corte di pertinenza esclusiva sita nel Comune di Orvieto (TR) – Frazione Ciconia, Loc.tà La Svolta n. 47/A, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 92, Particella 203, Sub 4 (immobile) graffata alla Particella 284 (corte), Categoria A/7, Classe 2, Piano S1-T-1, consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 557,77.

La corte di cui al Foglio 92, particella 284 risulta censita anche al Catasto Terreni del Comune di Orvieto come Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, di superficie pari a mq 861.

Trattasi di fabbricato edificato in data antecedente l'anno 1950 e ristrutturato nel 1993 con variazione della destinazione d'uso da rurale a civile abitazione.

L'immobile è parte di un fabbricato con tipologia a schiera, strutturato su due livelli fuori terra collegati da scala interna e un piano seminterrato accessibile dall'esterno, il tutto servito da una corte esterna di pertinenza esclusiva di apprezzabile estensione.

Quest'ultima oltre ad accogliere l'ingresso all'immobile descritto ospita al suo interno altra unità immobiliare avente destinazione pertinenziale (C/2) che separata dal corpo di fabbrica principale risulta esclusa dalla presente esecuzione, nonché una delle due aree di proprietà dei soggetti esegutati anch'esse escluse. Poiché gli immobili all'interno della corte non sono dotati di autonomo accesso dalla strada, per essi si configurerebbe la necessità di costituire una servitù di passaggio gravante sulla Particella 284 ai sensi dell'art. 1062 c.c..

L'immobile residenziale si compone al piano seminterrato di una cucina oltre vani accessori destinati a ripostiglio, sgombero e w.c., al piano terra da soggiorno/tinello, cucina, due camere da letto e w.c., mentre il primo piano collegato al piano sottostante tramite una scala interna, ospita un'ulteriore camera da letto.

Il suo stato di manutenzione generale si presenta sufficiente, risultando in condizioni di normalità la sua conservazione. Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazione di conformità, ma per quanto visibile funzionanti e senza evidenti criticità.

La fognatura è di tipo misto con fossa biologica, l'impianto termico – autonomo – è dotato di termosifoni in ghisa alimentati da caldaia collegata al serbatoio a gas Gpl localizzato all'esterno del lotto, l'impianto idrico è sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, l'impianto elettrico parimenti sottotraccia.

L'ingresso alla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica adiacente, risultando agevolmente raggiungibile e comodamente utilizzabile.

Sussistono delle difformità di natura edilizia e catastale per il cui dettaglio si rimanda all'elaborato peritale redatto dal tecnico, Arch. Roberto Porchetti.

Regolarizzabili rispettivamente mediante "Permesso di Costruire in accertamento di conformità" e "variazione catastale", i relativi costi sono stati complessivamente quantificati in Euro 6.123,41 e già portati in decurtazione dal prezzo di vendita del lotto.

Si segnala esternamente la presenza di un manufatto in legno collocato a ridosso del confine con altro lotto di diversa proprietà e dunque il mancato rispetto della prevista distanza dallo stesso per il quale invece è d'obbligo l'acquisizione di deroga registrata e trascritta. Tale aspetto rappresenta un gravame economico non quantificabile in quanto oggetto di accordo privato tra le parti per il quale non è possibile prevedere l'esito favorevole e il relativo eventuale valore economico. Non potendo ipotizzare per esso il costo dell'eventuale regolarizzazione, si ritiene necessario ipotizzarne la rimozione.

L'immobile è sfornito di certificato di abitabilità.

Si dovrà procedere alla redazione del Certificato di prestazione energetica (APE) che sarà elaborato, all'esito dell'aggiudicazione, da un tecnico a ciò appositamente nominato.

Il suo costo quantificato in Euro 300,00 sarà a carico dell'aggiudicatario e pertanto già portato in riduzione dal valore del lotto. Classe energetica presunta: G.

L'immobile risulta utilizzato dai soggetti eseguiti come propria abitazione.

Non sussiste condominio.

La vendita del presente compendio non è assoggettata a I.V.A.

Per una puntuale descrizione dell'unità immobiliare si rimanda alla perizia di stima redatta dal Ctu Arch. Roberto Porchetti specie con riguardo alla presenza delle difformità edilizio-catastali riscontrate, nonché per le modalità di determinazione del prezzo.

Costituendo il compendio posto in vendita l'abitazione principale dei soggetti eseguiti, lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Il valore determinato in perizia ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è di Euro 157.000,00.

Prezzo base del Lotto unico Euro 117.750,00. A pena di inefficacia il prezzo offerto non potrà essere inferiore Euro 88.312,50 (Prezzo minimo).

In caso di gara il rilancio minimo è di Euro 2.500,00.

Il G.E. ha disposto procedersi alla vendita con modalità telematica asincrona, conseguentemente gli interessati all'acquisto potranno presentare le proprie offerte unicamente su supporto telematico seguendo i termini, le date e le modalità di partecipazione sotto indicate.

Termine di presentazione delle offerte: entro le **ore 11:00** del giorno precedente la data fissata per la vendita telematica asincrona (11/11/2025).

Data della vendita: **12 novembre 2025 - ore 11:30**

Data e luogo di apertura delle offerte: **12 novembre 2025 - ore 11:30** tramite accesso alla piattaforma telematica del gestore della vendita presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23.**

Si precisa che un eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita rispetto all'orario sopra indicato, non potrà in alcun modo invalidarne il procedimento.

Modalità di presentazione dell'Offerta in Forma Telematica:

le offerte di acquisto telematiche vanno depositate con le modalità e con i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Sul portale sono reperibili anche i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta e al pagamento telematico del bollo (€ 16,00) che dovrà 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>

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 la 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.

Il gestore della vendita telematica prescelto dal G.E. relativamente alla presente procedura è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.**

La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica è www.gobidreal.it

L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché la 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

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 degli artt. 579 u.c. e 583 c.p.c.

L'offerta, oltre ai dati anagrafici e a tutti gli altri dati richiesti come elencati nell'Ordinanza di Vendita al paragrafo **"Modalità di presentazione dell'offerta telematica" p.to 4**, lettere a), b), c), d), e), f), g), dovrà contenere in particolare:

- il prezzo offerto che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario) e di presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 231/07, entrambi da effettuarsi entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale per il periodo 01/08 - 31/08 di ogni anno). Si segnala che 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 invece sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione pari al **10% del prezzo offerto**, cauzione che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
- la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al p.to precedente affinché si possa dare luogo alla restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo 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 citato D.M. 32/2015. **N.B.** Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e relativi allegati, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

Tutte 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.

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 insieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo 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.

All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i documenti di cui all'Ordinanza di vendita dettagliatamente elencati al p.to 6 del paragrafo **"Modalità di presentazione dell'offerta telematica"**, in particolare:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni, se l'offerente è soggetto straniero non comunitario oltre ai predetti documenti anche 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;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione, in difetto l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- in caso di offerta 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;
- copia anche per immagine della procura speciale o generale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata nell'ipotesi di offerta a mezzo avvocato il quale potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;
- copia della visura camerale risalente a non più di tre mesi in caso di offerente persona giuridica (più in dettaglio vedere punto 6) lettera e) Ord.za di Vend.);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente che del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre a copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 a titolo personale da parte dell'altro coniuge;

- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere dei benefici fiscali, del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, da effettuarsi con separato documento.

Il pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente "delega": IBAN IT 06 R 07075 14400000000748023 con causale **"Tribunale di Terni RGE N. 167/2023 vendita del 12/11/2025 Lotto unico CAUZIONE"**.

A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente "delega" intestato alla procedura entro il giorno precedente la 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 accertarsi che entro le ore 11:00 del giorno precedente la vendita sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché ad eseguire il bonifico ordinario relativo alla cauzione in tempo utile, almeno 3 giorni lavorativi prima del giorno di scadenza per il deposito delle offerte affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente delega intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste o in alternativa ad effettuare un bonifico istantaneo.

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; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Per ogni ulteriore dettaglio si invita a prendere attenta visione dell'Ordinanza di vendita.

Norme per lo svolgimento della vendita telematica asincrona:

Il giorno fissato per la vendita, ossia il **12 novembre 2025** alle ore **11:30** si procederà all'apertura delle buste telematiche. Gli offerenti parteciperanno esclusivamente in via telematica collegandosi all'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica (www.gobidreal.it) tramite le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Dette credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (ovvero nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica).

Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Eventuali ritardi nell'inizio di dette operazioni rispetto ai tempi indicati nel presente avviso, non potrà costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) la stessa sarà accolta; in caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a Euro 2.500,00. per l'unico lotto posto in vendita.

La gara avrà la durata di 24 ore a partire dal suo inizio; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto degli importi sopra indicati e il gestore della vendita 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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti

di effettuare ulteriori rilanci. Se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino a un massimo complessivo di dodici proroghe (120 minuti oltre alle 24 ore originarie).

Al termine del lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati al delegato il quale provvederà ad aggiudicare il bene a colui che avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni ricevute dal gestore della vendita telematica.

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

Le modalità di presentazione dell'offerta telematica, la documentazione a ciò utile, nonché le disposizioni inerenti alle condizioni della vendita sono espressamente regolamentate nei paragrafi "Modalità di presentazione dell'offerta telematica" e "Norme per lo svolgimento della vendita telematica asincrona" oltre a "Disposizioni per l'aggiudicatario del bene" contenuti nell'Ordinanza di Vendita e Delega a firma del G.E. del 14/04/2024 pubblicate nel Portale delle Vendite Pubbliche, dove è possibile reperire tramite apposito link anche il citato Manuale Utente e le ulteriori informazioni.

Per ogni dettaglio concernente il lotto posto in vendita si fa espresso rinvio alla relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Roberto Porchetti con particolare riguardo alla sussistenza di difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali, alla presenza di oneri e pesi gravanti sui beni immobili, nonché per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione e le modalità di determinazione del valore di stima, da consultare a onere e cura di ogni offerente sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.Legalmente.net, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche. Sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su www.ilmessaggero.it.

Eventuali richieste di visita agli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>; si avvisa che il Tribunale **NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

E' inoltre possibile richiedere informazioni al Professionista delegato, Dott. Andrea Sattin, Tel. 0744/423222, e-mail: andrea.sattin@dcassociati.com, al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.A. o al gestore della vendita telematica Gobid International Auction S.r.l. o reperirle presso i sopra indicati siti Internet.

Il lotto di cui al presente avviso è posto in vendita a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal G.E., Arch. Roberto Porchetti. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli ad es. urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Dalla perizia in atti non emerge la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione conseguentemente al decreto di trasferimento. I gravami saranno cancellati a cura e spese della Procedura, mentre sarà a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato.

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c si informa che non necessita il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. D.P.R. 380/2001.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Riguardo alle notizie di cui all'art. 46 T.U. Edilizia e si cui all'art. 40 citata Legge 47/1985 e successive modifiche, si fa espresso rinvio alla perizia del tecnico nominato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Terni, 03 settembre 2025.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Andrea Sattin

