

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc.nr. **56/2020** R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Angelini

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Avv. Gianluca Salvini, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis del codice di procedura civile nella suemarginata procedura esecutiva promossa da:

Organa SPV S.r.l. Cessionaria di Intesa Sanpaolo S.p.a (Intrum Italy S.p.a.)

-vista l'ordinanza di vendita e delega in data 21.12.2022 nonché l'ordinanza del 30.05.2024;

-visto l'articolo 569 del codice di procedura civile;

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto sincrona mista** del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO 2**

**Corpo A**

quota 1/1 piena proprietà sull'immobile sito in Montecastrilli (TR) al Viale Giuseppe Verdi n. 78, distinto al **Foglio 71 part. 681 sub 3, categoria A/3, superficie catastale 91 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq consistenza 4,5 vani, rendita € 278,89** del N.C.E.U del Comune di Montecastrilli (TR). Trattasi di appartamento mansardato con un soggiorno con camino, cucina, due camere e bagno. Terrazzo perimetrale ed in corrispondenza della zona giorno più ampio, situato al secondo ed ultimo piano di un immobile ancora in corso di costruzione sempre di proprietà della parte esecutata. Raggiungibile ad oggi percorrendo un doppio sistema di scale. Una prima rampa in legno a chiocciola che collega il piano seminterrato al piano terra dell'immobile, distinto al Foglio 71 part. 160 sub 8 graffato alla part. 681 sub 2 e poi da una seconda scala in corso di costruzione in struttura di cemento armato che collega il piano terra con il primo e poi con il secondo ed ultimo piano dello stabile sempre descritto al Foglio 71 part. 160 sub 8 graffato alla part. 681 sub 2 . Il sistema di collegamento verticale è un bene comune distinto al Foglio 71 part. 681 sub 1.

Si segnala inoltre che è incerto il confine frontale del terrazzo su cui affaccia la zona giorno, ad oggi, spazio unico e direttamente collegato alla particella antistante distinta al Foglio 71 part.160 sub 3.

L'accesso dell'appartamento è subordinato al passaggio in area ancora definibile di cantiere nella quale sono state adottate delle misure di sicurezza come da relazione del 25.02.2022.

**Corpo B**

quota 1/1 di piena proprietà sull'immobile sito in Montecastrilli (TR) al Viale Giuseppe Verdi n. 78, distinto al **Foglio 71 part. 160 sub 4, categoria C/6, superficie catastale 40 mq, rendita € 51,65** del N.C.E.U del Comune di Montecastrilli (TR). Trattasi di autorimessa situata al piano interrato di un edificio posto lungo viale G. Verdi, arteria principale di attraversamento e collegamento del Comune di Montecastrilli con i limitrofi paesi e città. Il percorso che dalla quota stradale Provinciale conduce all'ingresso del bene è una rampa carrabile sempre della stessa proprietà, cementata quasi completamente fatta, tranne per l'ultimo tratto. Percorsa la rampa, l'ingresso al bene, avviene varcando una soglia di un edificio incompiuto, sempre della stessa proprietà, distinto al Foglio 71 part. 160 sub 8 graffato alla part. 681 sub 2. L'esecutato segnala la presenza di una cisterna interrata per la raccolta di acqua piovana, raggiungibile da un varco localizzato sul fondo della parete laterale destra dell'autorimessa. Sono state riscontrate 3 porte che dal garage conducono ad altra proprietà, che dovranno essere chiuse.

**Corpo C**

quota 1/1 piena proprietà sull'immobile sito in Montecastrilli (TR) al Viale Giuseppe Verdi n. 78

distinto al **Foglio 71 part. 160 sub 8, graffato al Foglio 71 part. 681 sub 2, superficie commerciale di circa 972,80 mq in corso di costruzione** del N.C.E.U del Comune di Montecastrilli (TR). Trattasi di immobile, con licenza edilizia scaduta dal 2006, i cui lavori di costruzione sono stati interrotti ed il cui cantiere versa da anni in evidente stato di abbandono. Consta di due fabbricati "B" e "C" che originariamente prevedevano una destinazione d'uso finale mista tra residenziale e commerciale. Ad oggi, l'unico livello ultimato quasi completamente dal debitore esecutato è la mansarda situata all'ultimo piano del fabbricato "C", facente parte del presente lotto 2 al corpo A. Il Fabbricato "B" si sviluppa complessivamente su tre livelli incluso il piano interrato, il fabbricato "C" su tre livelli includendo il piano interrato, oltre la mansarda. Sono stati realizzati esclusivamente la struttura portante in cemento armato, i solai, parzialmente le tamponature perimetrali e, la copertura. Incompleto il sistema dei collegamenti verticali (scale - montacarichi) ed orizzontali come rampe ed accessi pedonali.

#### **Corpo D**

quota 1/1 piena proprietà su terreno sito in Montecastrilli (TR) distinto al **Foglio 71 part. 242, Classe 1 superficie catastale 6 are 80 centiare, reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 3,34** del Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli (TR). Trattasi di terreno, appezzamento dalla geometria assimilabile ad un rettangolo dal perimetro abbastanza regolare e leggermente in pendenza. Fiancheggia l'immobile la cui costruzione è stata interrotta, distinto al Foglio 71 part. 160 sub 8, graffato alla part. 681 sub 2 ed è distinto al Catasto dei terreni del Comune di Montecastrilli come seminativo, ha un'estensione di circa 680 mq. Da piano regolatore risulterebbe edificabile, ma la sua capacità edificatoria è stata già computata nelle superfici di progetto su cui sono state poi calcolate le volumetrie edificabili e quindi rilasciati i titoli edilizi relativi ai corpi "B" e "C".

Per il lotto in esame il CTU ha riscontrato delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali, per un costo stimato di € 8.200,00, già decurtati dal prezzo di stima.

I beni non sono dotati di certificato di agibilità.

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sopra specificati.

Si rimanda alla perizia di stima e **alla relazione di messa in sicurezza del 25.02.2022** per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

**Stato di possesso del lotto:** l'immobile risulta occupato.

**Valore complessivo del lotto, stimato a norma dell'art. 568 cod. proc. Civ.:** € 620.313,35 al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed edilizie e per l'eventuale redazione dell'A.P.E.

**Prestazione energetica globale del fabbricato:** non pervenuta.

**Data, luogo ed ora della vendita:** 21.01.2026, Terni, Strada Collescipoli n. 57 presso Sala Aste ore 13,30.

**Piattaforma del Gestore della Vendita Telematica:** Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

**Prezzo base:** € 73.623,78 (settantatremilaseicentoventitre/78)

**Prezzo minimo a cui è possibile presentare l'offerta:** € 55.217,84 (cinquantacinquemila duecentodiciassette/ 84) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.

**Luogo e tempo di presentazione delle offerte:** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n. 40, entro le ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita sincrona mista (per le sole offerte telematiche occorrerà accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile - 3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte

– affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste);

**Orario di apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto:** alle ore 13,30 verranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

**Maggiori informazioni** possono essere reperite attingendo alle seguenti fonti:

il sottoscritto Professionista Delegato - altresì Custode Giudiziario del compendio posto in vendita -, reperibile presso il proprio studio a Terni in Piazza Europa n° 5, nonché ai recapiti telefonici

0744/715259 e 0744/408251;

— la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

— il sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) dove sono consultabili tra l'altro l'ordinanza che ha disposto la vendita, la perizia di stima, la planimetria e le immagini fotografiche del compendio posto in vendita; — il numero verde di call center 800.630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.

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

e per conoscenza al seguente indirizzo mail: [avvsalvini@libero.it](mailto:avvsalvini@libero.it)

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente**, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

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; 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; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; 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.

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante

bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente); 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. Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare. 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.

**(Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni)**

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11,00 del giorno precedente ladata fissata per il loro esame e per la vendita **presso il luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita**; - l'offerta deve essere presentata in busta chiusa; - sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; - nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere: a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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'acquisito 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](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 comunitario 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia; d. il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale). 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.

**Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;** e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita; f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

- 3) l'offerta può essere formulata dall'offerente: personalmente oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c;
- 4) 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 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);
- 5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Terni - Proc. n. 56 /2020 per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
- 6) 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;
- 7) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;
- 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; - 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; - il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente 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);
- 9) 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 deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 56/2020”**, oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato; 10) 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 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 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 Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore; 11) 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; 12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche); l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; - in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, parimenti 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.; - qualora vi sia un'unica 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 tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto; - 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; - nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; - se la gara non può avere 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; - al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;

13) 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. 590 bis 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;

14) 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. 56 / 2020 ; - 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.

**Condizioni della vendita:** le unità immobiliari sono poste in vendita

a) con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima – da intendersi qui integralmente trascritta - redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (Architetto **Veronica Giorgi, con studio in Via Castello n. 68 Terni**), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova nonché della **relazione di messa in sicurezza del 25.02.2022**;

b)libere 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 il compenso del Custode);

c)senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con la conseguenza che 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;

d) con gli oneri tributari conseguenti alla vendita a carico dell'acquirente, onerato altresì del compenso per le attività del custode-delegato successive alla vendita. Le somme che dovranno essere versate a favore del creditore procedente ai sensi dell'art. 41 TUB verranno accreditate su conto corrente che sarà indicato in sede di aggiudicazione. L'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni da usare **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche** è il seguente:

**IT 83 I062 2014 4060 0000 2002 028 PRESSO CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A FILIALE DI TERNI VIA TURATI.**

**Si rende noto che il Tribunale per la vendita non si avvale di MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Terni, li 27.10.2025.

Il custode – delegato  
Avv. Gianluca Salvini