



TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzioni Immobiliari
Procedura esec. imm.re N.R.G.E. 5/2020
G.E. Dott. Tommaso Bellei

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Angelo Ranchino (C.F. RNCNGL65M25G148R), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Tel. 0763/344658, Cell. 345/8359525, E-mail angelo.ranchino@tiscali.it, PEC angelo.ranchino@puntopec.it, nominato Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni Dott.ssa Ilaria Palmeri del 23.07.2020, nonché Professionista Delegato alla vendita con ordinanza emessa dal G.e., Dott. Francesco Angelini, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, in data 16.11.2022, integrata con ordinanza depositata in data 02.10.2023, provvedimenti ai quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 5/2020 R.G.E.

AVVISA

che il giorno 11 FEBBRAIO 2026 ORE 17.00

presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38 si terrà la

VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO

previa apertura delle buste pervenute, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

- **Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** su fabbricato, attualmente destinato, senza titolo, ad uso residenziale, posto al piano terra, sito in Ficulle (TR), Strada Casella snc, distinto al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **Foglio 26 particella 96 sub. 2** categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, nonché al **Foglio 26 particella 96 sub. 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro.

Trattasi di fabbricato collocato a circa 9 km dal centro abitato, in zona agricola, composto di un solo piano attualmente destinato a residenza, realizzato in muratura di pietrame e mattoni con copertura a due falde in struttura lignea e manto in coppi, per una superficie di circa 146 mq, circondato da corte di pertinenza. L'intera consistenza sopra descritta è di vetusta costruzione, ed è stata oggetto di intervento di varie opere di ristrutturazione all'inizio degli anni 2000.

L'immobile è costituito da più porzioni immobiliari tutte accessibili direttamente dall'esterno, complete di servizi igienici.

La finitura interna dei locali è costituita da intonaco tinteggiato ad esclusione della pareti dei servizi igienici e degli angoli cottura, realizzata in piastrelle di ceramica.

Le pavimentazioni sono tutte realizzate in piastrelle di cotto ad esclusione dei servizi igienici, che sono realizzate in piastrelle di ceramica.

Le finestre, sono tutte realizzate in legno mordenzato con vetro singolo, scuri interni e davanzali rifiniti con piastrelle in cotto, salvo quelle presenti nei servizi igienici, che hanno vetro satinato e sono prive di scuri.

Le porte d'ingresso e quelle interne, sono realizzate in legno e necessitano entrambe di interventi di manutenzione ordinaria.

Gli impianti elettrici ed idrico-sanitari sono ordinari e tipici delle civili abitazioni.

Gli impianti di riscaldamento sono del tipo a radiatori, ma non sono attualmente funzionanti, poiché mancante il generatore di calore a servizio degli stessi. L'acqua calda sanitaria viene erogata dal bollitore elettrico ubicato nel piccolo vano posto sul lato nord del fabbricato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti sopra citati ma, alla vista, gli elementi costruttivi che li compongono sembrano essere in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si evidenzia, inoltre che, per i suddetti impianti, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

In generale lo stato di conservazione e manutenzione può considerarsi sufficiente.

Infine si evidenzia che, la particella su cui insiste l'immobile, risulta interclusa e l'accesso ad essa avviene mediante strade non pavimentate che attraversano altre rate di terreno facenti parte della residua proprietà del debitore esecutato.

Le caratteristiche e la qualità dell'immobile sono rappresentate negli allegati 10 e 12 della perizia a cui si rinvia.

Il Ctu ritiene che non via sia titolo alcuno che consenta di destinare l'immobile ad uso residenziale, trattandosi di un magazzino/autorimessa.

Conformità edilizia

Il Ctu evidenzia che da indagini compiute presso il Comune di Ficulle non sono stati rinvenuti titoli abilitativi. Tuttavia, il fabbricato deve essere considerato regolare, pur in assenza di un titolo abilitativo edilizio, posto che la sua costruzione deve essere fatta risalire tra la fine degli anni '40 e gli inizi degli anni '50, quindi, in data antecedente al 1967.

Per quanto concerne, invece, la destinazione d'uso, il Ctu rileva che attraverso la visura storica del Catasto dei fabbricati risulta evidente che l'immobile in argomento è stato denunciato per la prima

volta il 09/12/1995 (costituzione) al foglio 26 particella 79. L'originaria destinazione d'uso era quella di magazzino/autorimessa. Dal confronto tra le planimetrie catastali inserite in atti il giorno 09/12/1995 e la situazione attuale del fabbricato, è palese che lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e modifiche apportate alla sua struttura, con apertura di nuove bucatore sul perimetro, le quali sarebbero dovute essere autorizzate sotto il profilo sismico, nel rispetto della normativa allora vigente.

Tali difformità sono regolarizzabili. In particolare sul punto, il Ctu chiarisce che la destinazione d'uso dell'immobile deve essere ricondotta a quella risultante dalle planimetrie catastali inserite in atti con la denuncia in data 09/12/1995 (costituzione) e, quindi, con la destinazione di ATTIVITÀ DIVERSA DALLA RESIDENZA, cioè magazzini, autorimesse etc., perché con la massima probabilità era la destinazione d'uso dell'immobile all'origine della sua costruzione, quale pertinenza del fabbricato rurale residenziale posto sul lato sud di questo fabbricato.

Quindi, RIPRISTINATA LA DESTINAZIONE D'USO, possono prospettarsi due soluzioni di regolarizzazione: **A) SOLUZIONE 01.** Sotto il profilo edilizio, in merito alle modifiche interne e alle bucatore esterne, escluso il piccolo manufatto posto sul lato nord, già locale caldaia, che deve essere comunque rimosso, queste sono sanabili con giusto titolo abilitativo edilizio (SCIA) da sottoporre all'approvazione da parte della competente Sovrintendenza dei beni ambientali relativamente al vincolo sovraordinato "interesse paesaggistico di cui al Dgls 42/2004 - art 142 lett c - fascia di rispetto del Torrente Chiani". Sotto il profilo della conformità ai fini sismici, è necessario procedere con pratica di sanatoria delle bucatore realizzate sul perimetro dell'edificio, rimozione degli infissi, realizzazione delle opere necessarie, quali le cerchiature delle bucatore, ripristino della muratura esterna a faccia vista, dell'intonaco interno e rimontaggio degli infissi. Per gli indicati interventi di regolarizzazione, comprendenti, pratica edilizia, pratica Ministero Beni Ambientali, progettazione degli interventi relativi all'ottenimento della conformità sismica, realizzazione degli interventi di adeguamento sismico (almeno otto cerchiature), il costo stimato può raggiungere la somma di Euro 39.000,00. **B) SOLUZIONE 02.** Rimozione degli infissi, ripristino a regola d'arte dei maschi murati (realizzazione di muratura analoga a quella esistente, adeguatamente ammarrata su quest'ultima), ripristino/ripresa degli intonaci interni e delle tinteggiature, etc, e rimozione del piccolo manufatto posto sul lato nord, già locale caldaia che deve essere comunque rimosso. Con questo ripristino della situazione ante opere realizzate senza i relativi titoli autorizzativi, a parere del Ctu, non è necessaria nessuna approvazione da parte della competente Sovrintendenza dei beni ambientali relativamente al vincolo sovraordinato "interesse paesaggistico di cui al Dgls 42/2004 - art 142 lett c - fascia di rispetto del Torrente Chiani", poiché l'involucro edilizio/sagoma torna ad essere corrispondente a quello originariamente realizzato.

Pratica edilizia - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi del 2 comma dell'art. 118, della Legge Regionale 1/2015, con l'applicazione della sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00, di cui al comma 12 dell'articolo 140.

Per gli indicati interventi di regolarizzazione appena sopra descritti, il costo stimato può raggiungere la somma di **Euro 11.000,00**.

Considerato il valore intrinseco dell'immobile in argomento, il Ctu ritiene che la soluzione da adottare sia quest'ultima, indicata quale SOLUZIONE 02.

Per quanto sopra, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi per la riduzione in pristino delle opere realizzate senza titolo edilizio e sismico e per la Comunicazione Inizio lavori Asseverata per le opere interne è pari ad **Euro 11.000,00**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Conformità catastale

Sono state rilevate dal Ctu delle difformità. L'immobile nel suo insieme non rappresenta la situazione attuale; inoltre, con riferimento alle difformità e regolarizzazioni possibili, eseguiti i lavori e le pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, ivi compreso il ripristino della destinazione d'uso da residenziale ad attività diversa dalla residenza, e cioè magazzini, autorimesse etc, sarà necessario procedere con variazione catastale in conformità allo stato ripristinato.

L'immobile, pertanto, risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi per le variazioni catastali, compresi gli oneri dovuti all'Ag. delle Entrate, sono quantificabili in Euro 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Conformità Urbanistica

Nessuna difformità

Spese condominiali insolute:

Nessuna

Stato di possesso

. Il fabbricato risulta occupato dal debitore. Il G.e. ha provveduto in data 18.05.2021 all'emissione dell'ordine di liberazione che è in corso di attuazione da parte del Custode.

Prezzo di stima: Euro 21.250,00

(Il prezzo tiene conto delle spese per la regolarizzazione delle difformità ammontanti complessivamente ad Euro 11.500,00. Il Ctu, stante la mancanza di attestato di prestazione energetica, indica, quale presumibile classe energetica dell'immobile, la G, ma non decurta poi l'importo forfettario di Euro 300,00, previsto dal provvedimento di conferimento dell'incarico, dal prezzo di stima, in quanto non ritiene necessaria l'attestazione della prestazione energetica, essendo il fabbricato un magazzino/autorimessa).

VALORE DI STIMA: € 21.250,00 (ventunomiladuecentocinquanta/00);

PREZZO BASE D'ASTA (come da ordinanza del G.e. del 16.11.2022): € 12.000,00 (dodicimilaeuro/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 9.000,00 (novemilaeuro/00)

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00).

In ogni caso, si rimanda alla perizia di stima a firma del Geom. Sergio Granati del 18.12.2020, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

SI RENDE NOTO

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 5/2020 R.G.E. Tribunale di Terni, Geom. Sergio Granati (con studio in Terni (TR), Via Villafranca n. 25, 05100 Terni (TR), Tel. 0744/220200 – e-mail: info@studiogranati.it; p.e.c.: sergio.granati@geopec.it), anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nella perizia di stima del 18.12.2020 del CTU Geom. Sergio Granati alla quale ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 1° comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° comma cit. T.U. e di cui all'art. 40 6° comma cit. L. 47/85.

Si precisa altresì che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore. L'ordine di liberazione emesso dal G.e. in data 18.05.2021 è in corso di attuazione a cura del Custode.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e 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).

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 18.05.2021 che, unitamente al presente avviso ed alla perizia del CTU Geom. Sergio Granati del 18.12.2020, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net. È,

inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulle Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni entrambi editi da Edicom S.r.l, nonché la diffusione mediante il sistema postal target.

È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul sito www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, numero di procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Angelo Ranchino con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38, (Cell. 345/8359525; Tel.: 0763/344658- Fax. 0763/391184; e-mail: angelo.ranchino@tiscali.it e pec: angelo.ranchino@puntopec.it), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email.

Le richieste di visita dei beni immobili 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.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, presso il suo studio o nel diverso luogo eventualmente indicato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO **ED ALTRE DISPOSIZIONI**

La vendita si svolgerà in modalità analogica.

1) L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata in **busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Angelo Ranchino, in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38** entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero **entro le ore 11.00 del 10 FEBBRAIO 2026**;

- 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), 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 (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

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 importo totale di €. 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste), 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; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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; 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);

- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

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 (prezzo minimo) 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. 5/2020 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. 5/2020”**, 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, alla presenza degli offerenti, alle ore 17.00 del giorno 11 FEBBRAIO 2026, data stabilita anche per l'esame delle offerte e per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38. L'eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

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 a 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. 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;

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. 5/2020;

- 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.

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Orvieto-Terni, 04.11.2025

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Avv. Angelo Ranchino