



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ES. IMM.RE R.G.134/2024**  
**AVVISO DI FISSAZIONE DELLE VENDITE**  
**I ESPERIMENTO DI ASTA**

La sottoscritta Custode e Delegata alla vendita Dott.ssa Serena Fausti, con studio in Terni, Via del Lanificio n. 15/B - <tel:0744/58781>; email:[serena.fausti@studio-dfg.it](mailto:serena.fausti@studio-dfg.it); pec:[serena.fausti@pec.commercialisti.it](mailto:serena.fausti@pec.commercialisti.it),

- vista l'ordinanza che dispone la vendita emessa dal G.E. del Tribunale di Terni Dott. Tommaso Bellei in data 22/10/2025, con la quale il Sig. Giudice ha assegnato delega alla sottoscritta Custode per le relative operazioni e procedure di vendita, di pubblicità e di aggiudicazione,
- visti gli atti della procedura, e gli artt. 569, 570 e ss. Cod. Proc. Civ.;

**AVVISA CHE**

**In data 19/02/2026 alle ore 11.00**

Si terrà la vendita senza incanto con **modalità telematica asincrona** del seguente compendio pignorato:

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di appartamento sito in Terni Via Finetti n.30 posto al secondo piano di una palazzina plurifamiliare di recente costruzione. L'appartamento della superficie commerciale di 100,37 mq è costituito da un ampio ingresso/soggiorno dal quale si accede direttamente agli altri locali: un ampio angolo cottura, una camera da letto doppia, una camera da letto singola ed un bagno; un secondo WC più piccolo è accessibile direttamente dalla camera da letto doppia. Sono presenti due terrazzi coperti parzialmente da tettoia in legno. L'appartamento è posto all'ultimo piano dell'edificio con la copertura inclinata a falde, è presente ascensore. L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato con caldaia a gas metano. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza, provvista di piccola finestra a vasistas e un box auto di pertinenza, con accesso pedonale dal vano scala condominiale accesso carrabile sul fronte mediante un portone basculante. Il tutto è censito al catasto fabbricati di Terni ai seguenti estremi catastali:

-foglio 87 particella 1816 sub. 13 zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 464,81 euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: 2,

-foglio 87 particella 1816 sub. 16 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 39,25 euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: S1,

-foglio 87 particella 1816 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 23,86 euro, indirizzo catastale: Via Angelo Finetti n.30, piano: S1.

È presente condominio, le spese condominiali insolute alla data del 30/06/2025

ammontano ad €. 5.672,62.

Per le difformità riscontrate si veda la perizia redatta dal ctu Ing. Santoro Fabio, il quale ha stimato le spese di regolarizzazione delle difformità in €. 20.750,00. Si rimanda alla perizia di stima 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. 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 specificati nell'ordinanza di vendita.

**Valore dell'immobile da perizia: euro 68.900,00**

**Prezzo base di vendita del lotto unico: euro 68.900,00**

**Prezzo minimo: euro 51.675,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: euro 2.000,00**

**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**

Si rimanda alla relazione dell'esperto nominato dal G.E. Dott. Francesco Angelini Ing. Fabio Santoro (con studio in Terni via G. Ferraris n. 38 telefono: 0744424824 pec: [fabio.santoro3@ingpec.eu](mailto:fabio.santoro3@ingpec.eu)) per una più puntuale descrizione dello stato dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

La vendita si svolge senza incanto con modalità telematica asincrona, pertanto, le buste contenenti le offerte d'acquisto **dovranno essere depositate telematicamente, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 11:00 del giorno 18/02/2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

Si invita l'offerente **per le offerte telematiche**, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e **ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3 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.**

**L'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale versare le cauzioni è IT46R0707514403000000750936.**

Si precisa sin da ora che le offerte verranno aperte lo stesso giorno della vendita alle ore 11,00. Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

#### **SPECIFICA**

per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

**€. 2.000,00**

#### **AVVISA**

che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss cpc. debbono essere eseguite in Cancelleria o innanzi al Sig. G.E. del Tribunale di Terni saranno equivalentemente eseguite dal Custode.

**IL TRIBUNALE DI TERNI, PER LA VENDITA, NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

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

### **SI RENDE NOTO**

L'immobile è messo in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. D.P.R. 6/6/2001 n. 380), con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e oneri condominiali come per legge.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. 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 la metà del compenso del professionista delegato).

Se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c..

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

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode dell'immobile e Delegato alla vendita Dott.ssa Serena Fausti al numero di telefono 0744/58781, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni e presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c..

Per maggiori informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il gestore nominato Gobid International Auction Srl T +39 02 86882269 [www.gobidgroup.com](http://www.gobidgroup.com) ♦

[info@gobidgroup.com](mailto:info@gobidgroup.com)

Inoltre è possibile chiedere informazioni tramite numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Edicom S.r.l.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet:

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)   [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)   [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)   [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)  
[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)   [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Gestore della vendita telematica è la Società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** che vi provvederà a mezzo del suo portale [WWW.GOBIDGROUP.COM](http://WWW.GOBIDGROUP.COM).

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- 1) 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.  
Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>
- 2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della 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.  
L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)
- 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) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
    - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
    - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm)

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
- i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

**Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

- l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**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 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

**NB.** Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

q) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;  
**ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.**

\*\*\*

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 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) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni 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. 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;

7) **La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al procedimento "RGE 134/2024 -Delega" aperto presso la BCC Banca centro-Credito Toscana-**

**Umbria Soc.Coop. - Filiale di Terni Corso del Popolo, utilizzando il seguente IBAN: IT46Ro707514403000000750936.**

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, CAUZIONE").

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00** del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

**SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - DI 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 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.

## **NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**1) Il giorno 19 febbraio 2026 alle ore 11:00 il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte, utilizzando il portale del Gestore della 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 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 che è fissato per il giorno 19 febbraio 2026 alle h 11:00, 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 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.

\*\*\*

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 e 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.

Terni, 21/11/2025

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Dott.ssa Serena Fausti