



R.G. n. 2754/2022

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Professionista Delegato alla vendita del compendio pignorato **Avv. Daniela Dominici**, (tel e fax 0744/426603, mob. 340.5101684 pec: daniela.dominici@ordineavvocatiterni.it) nella Procedura R.G.n. 2754/2022

- vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni al Professionista Avv. Daniela Dominici, emessa dal Giudice Dott. Francesco Angelini in data 26.02.2024;
- visti gli artt.569, 570 ss, 601 e ss del cod.proc.civ.;
- visto il richiamo del Giudice nella predetta ordinanza alle disposizioni di cui all'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32;
- visto l'art. 591 bis cpc

AVVISA

che il giorno **28.04.2026 alle ore 17:00 presso lo studio del professionista delegato sito in Terni-Corso del Popolo n.101**, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) di: porzione del complesso edilizio sito in Comune di Stroncone (TR), Voc. Piciolo n.27 bis, Palazzina B, costituita da un'abitazione posta al piano terra, individuata con interno n.4, con annesse corti di pertinenza esclusiva ad uso lastrico e giardino, superficie catastale totale mq 67, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 55.

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, portico, patio lato nord, lastrico e giardino lato nord, lastrico e giardino su solaio lato sud del fabbricato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Stroncone (TR), **foglio 21, particella 1035 sub 32**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4, rendita catastale € 340,86.

La suddetta unità immobiliare ha ricompresi i diritti pro-quota su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione.

L'immobile fa parte di un condominio costituito e, alla data del 30.07.2022, risultano rate insolute pari ad € 119,93.

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.

L'immobile è venduto come libero, in ossequio alla sentenza parziale depositata nel giudizio di divisione.

Prezzo base d'asta: Euro 31.725,00

Prezzo minimo non inferiore al 75%: Euro 23.794,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.500,00

Prezzo di stima: Euro 56.096,07

Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia di stima e successiva integrazione redatte dal CTU Geom. Marco Della Sala, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Angelini nella procedura esecutiva RGE 102/2021.

Considerato che il Giudice Dott. Francesco Angelini come riferito in premessa, ha disposto procedersi alla vendita con modalità telematica sincrona mista e che, conseguentemente, gli interessati all'acquisto potranno, a loro scelta, presentare offerte in forma cartacea o su supporto telematico, qui di seguito l'indicazione di termini date e modalità di partecipazione.

Termine di presentazione delle offerte (sia analogiche che telematiche): entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Data e luogo della vendita e di apertura delle offerte: 28.04.2026 ore 17:00 presso lo studio del professionista delegato sito in Terni – Corso del Popolo n.101.

Modalità di presentazione dell'offerta in forma analogica (cartacea).

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa (recante esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice titolare della procedura, quello del professionista delegato e la data della vendita), **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 la data fissata per il loro esame e per la vendita** (un fac simile del modello di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

L'offerta, a cui andranno unite una marca da bollo da euro 16,00 e due marche da bollo da euro 2,00, dovrà contenere:

a) cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato in regime di comunione dei beni anche i dati del coniuge), e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di Società, indicare il legale rappresentante p.t. con documenti di identità, la sede legale, la P.I. ed una visura camerale recente;

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) sopra indicato, a pena di inefficacia;
- d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
- e) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.

All'offerta deve essere allegata nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare N.T. o vaglia postale N.T. intestato a: **“Tribunale di Terni Proc.n. RG 2754/2022” 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.**

Modalità di presentazione dell'offerta in forma telematica

Le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web “offerta telematica” scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. All'interno del portale selezionare l'inserzione relativa alla procedura oggetto d'interesse dove è visibile il pulsante “gestore vendita telematica”. Premendo il bottone si è indirizzati al sito del gestore della vendita telematica nella pagina dell'inserzione, all'interno della quale è presente il link per la compilazione di un'offerta. Il gestore della vendita telematica prescelto dal G.E. relativamente alla presente procedura è **EDICOM SERVIZI SRL**.

La piattaforma del gestore della vendita telematica è WWW.DOAUCTION.IT

L'offerta, che è irrevocabile, andrà depositata e dovrà contenere tutti i dati obbligatori indicati dall'art.12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32/2015, in conformità alle istruzioni contenute nel “Manuale Utente” reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Si evidenzia che l'offerta, oltre ai dati anagrafici del presentatore e dell'offerente (che possono anche coincidere) dovrà indicare tra tutti gli altri dati, in particolare l'importo, la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il pagamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, l'indirizzo di posta elettronica certificata ai sensi del comma IV o del comma V dell'art. 12 del citato D.M. utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e dovrà essere corredata, in allegato, di tutta la documentazione necessaria. L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il modulo web consente la compilazione guidata in una serie di fasi successive al termine delle quali l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download.

L'offerta criptata dovrà essere firmata digitalmente ed inviata dal presentatore all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intenderà effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: il presentatore è invitato ad accertarsi che entro le ore 11 del giorno precedente a quello fissato per la vendita detta ricevuta sia stata generata.

Come per le offerte analogiche, è necessario provvedere al pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto; il relativo pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a: RG N. 2754/2022 Tribunale di Terni IBAN: IT 41 D 07075 14400 000000742117 con causale **“Tribunale di Terni R.G. proc. n. 2754/2022 Lotto n. (da specificare) versamento cauzione”**.

Si invita ad eseguire il bonifico relativo al pagamento della cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.

Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, unitamente agli altri documenti: fotocopia del codice fiscale e del documento di identità in corso di validità dell'offerente, recente visura camerale in caso di società, procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando ad es. il presentatore è soggetto diverso dall'offerente o in caso di più offerenti. Per ulteriori specifiche relative agli allegati si veda quanto richiesto nell'ordinanza di vendita ai paragrafi “Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal Decreto Ministeriale” e “Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni”.

Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita:

Il giorno **28.04.2026 alle ore 17:00**, data e ora fissate per la vendita, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione analogica delle offerte dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste indicato nel presente avviso.

Coloro che hanno scelto invece la presentazione telematica riceveranno dal gestore EDICOM SERVIZI srl, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica WWW.DOAUCTION.IT con invio delle stesse all'indirizzo di posta certificata inizialmente utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.

Il Delegato provvederà all'apertura di tutte le buste: quelle presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza degli offerenti intervenuti; quelle presentate con modalità telematica saranno aperte in tempo reale tramite la piattaforma messa a disposizione dal gestore della vendita telematica. Effettuate le necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul

versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche si procederà con gara tra tutti gli offerenti, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro invece che hanno formulato offerta cartacea partecipano effettuando interventi innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto (sessanta secondi). La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida: l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del lotto.

Per ogni dettaglio concernente le unità immobiliari poste in vendita si fa espresso rinvio alla relazione di stima, e successiva integrazione, a firma dell'esperto nominato Geom. Marco Della Sala, anche riguardo alla sussistenza di difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali, la presenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni immobili, nonché per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione, da consultare a cura ed onere di ogni offerente sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.legalmente.net, www.tribunale.terni.it, www.entitribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Eventuali richieste di visita degli 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 (tel/fax 0744.426603 – mob. 340.5101684; indirizzo mail: avv.danidominici@libero.it), alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Terni, al numero verde di call center 800630663 o presso i sopra indicati siti internet.

Eventuale assistenza per le offerte telematiche potrà essere fornita dal gestore della vendita EDICOM SERVIZI srl (tel. 0744.305830).

Si avvisa che le unità immobiliari di cui al presente avviso sono poste in vendita con tutti gli eventuali accessori, dipendenze, 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 redatta dall'esperto nominato dal G.E. Geom. Marco Della Sala, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli ad es. urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali 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.

Dalla perizia in atti non emerge la sussistenza di trascrizioni e/o iscrizioni non suscettibili di cancellazione conseguente al decreto di trasferimento, ad eccezione delle seguenti formalità: servitù di elettrodotto trascritta in data 13.12.1991 al n. 7400 Reg. Part.; servitù di distanza trascritta in data 09.12.1999 al n. 7607 Reg. Part.; atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto in data 09.12.1999 al n.7608 Reg. Part.; servitù di distanza trascritta in data 29.12.2005 al n.9338 Reg. Part.; domanda di divisione giudiziale trascritta in data 24.01.2023 al n. 642 Reg. Part.; diritto di abitazione (Lotto 1) trascritto in data 10.11.2022 al n.9587 Reg. Part (dichiarato inefficace nei confronti della procedura con sentenza parziale n.152/2024 Tribunale di Terni Giudice Dott. Angelini Francesco, appellata alla Corte di Appello di Perugia).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 DPR 06.06.2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Riguardo alle notizie conformi alle disposizioni di cui all'art.46 stesso T.U. e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche, si rimanda a quanto indicato in perizia dal tecnico nominato.

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

Terni, li 22.01.2026

Il delegato alla vendita
Avv. Daniela Dominici