



## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 39/2025**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini**

**Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Francesco Rosella**

\*\*\*

Il sottoscritto avvocato Francesco Rosella, con studio in Orvieto (TR), piazza XXIX Marzo n. 24, recapiti telefonici 0763341858 – 3332797898, e-mail: [avv.francescorosella@gmail.com](mailto:avv.francescorosella@gmail.com), PEC: [francesco.rosella@ordineavvocatiterni.it](mailto:francesco.rosella@ordineavvocatiterni.it), nominato professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Angelini, con ordinanza del 15.04.2026; ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 591 bis e 569 c.p.c.

### **AVVISA**

che davanti al sottoscritto professionista delegato nella data, nel luogo e negli orari sotto indicati si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti immobili:

#### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento di tipo economico sito in Terni (TR), Via Venti Settembre n. 33, piano 2, scala B, int. 11, con due cantine di pertinenza al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 113, Particella 136, Subalterno 11, Piano 2 e S1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq, Rendita Catastale € 387,34.

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare con corte comune, costituito in condominio, e si compone di: ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con camino in muratura, due camere matrimoniali, un ripostiglio/lavanderia e un servizio igienico con cabina doccia idromassaggio e finestra, sviluppando una superficie netta complessiva pari a circa 71,20 mq ed un'altezza interna di 3,00 mt. Completano l'unità immobiliare due ampie cantine confinanti tra loro poste al piano seminterrato del fabbricato di circa 7,00 mq e circa 8,60 mq e di altezza interna pari a 2,20 mt.

L'accesso alla corte perimetrale del fabbricato avviene da un cancello pedonale posto sul marciapiede di Via Venti Settembre, e da un ingresso carrabile posto nell'area comune dei due fabbricati "Gestione case per lavoratori/INA-casa" lungo Via Curtatone.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo del fabbricato, avviene mediante la scala condominiale priva di servo-scala per il superamento delle barriere architettoniche da parte dei soggetti con disabilità motorie.

Il parcheggio condominiale situato nella parte antistante i due ingressi del fabbricato, (Scala A) e (Scala B), è dotato di n. 2 colonnine di ricarica rapida per i veicoli elettrici (22 kW) riservate ai condomini, dotate di sistema badge individuale per il riparto dei consumi.

Il fabbricato condominiale cui è porzione l'unità immobiliare è stato recentemente interessato da un intervento di riqualificazione edilizia con efficientamento energetico (avviato dal Condominio con l'agevolazione del Superbonus 110%) che ha previsto la posa in opera del cappotto termico esterno alle facciate, il rifacimento della copertura con installazione di pannelli fotovoltaici e posa in opera all'interno dei singoli appartamenti di caldaie a condensazione e nuovi infissi esterni a taglio termico. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, a seguito anche dell'intervento di efficientamento energetico del fabbricato, può ritenersi complessivamente ottimo.

L'esperto ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

L'immobile risulta, invece, non conforme dal punto di vista edilizio, essendo presente una diversa distribuzione interna degli ambienti e non essendo stata presentata la richiesta della Dichiarazione sostitutiva dell'Agibilità "D.Ag." dell'unità immobiliare successivamente alla ristrutturazione effettuata. Ai fini della regolarizzazione si rende necessaria la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria presso l'Ufficio Edilizia Privata e successiva richiesta del D.ag per l'unità immobiliare, con costi totali di € 4.000,00 (già detratti dal prezzo di stima).

L'esperto ha dichiarato la non conformità dal punto di vista catastale, per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento;
- rendita catastale non aggiornata, anche a seguito dei lavori agevolati con Superbonus 110%, che hanno aumentato il valore iniziale dell'immobile;
- mancato scorporo dalla planimetria dell'appartamento dei vani delle due cantine poste al piano seminterrato, non comunicanti e con propria autonomia funzionale, poste attualmente all'interno della medesima planimetria dell'appartamento, ai sensi della Circolare 2/E del 01.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della regolarizzazione si rende necessaria una variazione catastale delle tre unità immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate tramite procedure Doc.fa per "Variazione" per ottenere l'allineamento catastale dell'immobile ed assegnare una propria redditività alle tre tipologie immobiliari, con costi totali di € 800,00 (già detratti dal prezzo di stima).

L'unità immobiliare non presenta l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). regolarizzabile al momento della vendita con oneri pari ad € 300,00 (già detratti dal prezzo di stima)

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad € 624,00 (preventivo 2026, salvo conguaglio) e la rata mensile ammonta a € 52,00.

Le spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio, alla data del 08/04/2026, ammontano a totali € 2.043,43.

L'immobile è abitato stabilmente dal debitore esecutato.

Prezzo di stima del lotto al netto delle decurtazioni: € 65.165,00.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile anche con riferimento alla presenza delle difformità 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 più sopra specificati.

## **LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento di tipo economico sito in Terni (TR), Via Carrara n. 15, int. 7, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale con cantina di pertinenza al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 116 Particella 250, Subalterno 18, Piano 3 e S1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 65 mq, Totale escluse aree scoperte: 64 mq, Rendita € 361,52.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è costituito in un condominio "Condominio Via Carrara 15" disposto su sei livelli fuori terra, con un piano terra ad uso commerciale e un piano seminterrato ad uso cantine di pertinenza degli alloggi. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato di cui fa parte l'immobile può ritenersi complessivamente buono.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale e dall'impianto ascensore.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno con balcone, una camera matrimoniale e un servizio igienico con finestra, sviluppando una superficie netta complessiva pari a circa 61,25 mq ed un'altezza interna di 3,05 mt.

Completa l'unità immobiliare in oggetto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato di circa 7,85 mq e altezza interna di circa 2,40 mt.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano e gli elementi radianti sono in ghisa; è dotato di uno scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria posto nel bagno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e rivestite con carta da parati; la pavimentazione è realizzata in mattonelle marmorizzate, in marmo alla palladiana nel corridoio e in grès ceramico nella cucina e nel bagno.

Gli infissi interni sono in legno color bianco e quelli esterni sono in legno di abete verniciato color bianco con vetro singolo e sopraelevato, mentre le tapparelle esterne sono in pvc.

Si evidenzia nel soffitto del bagno un danno causato da una rottura dello scarico dell'unità immobiliare soprastante, oltre al malfunzionamento dello scarico del wc.

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria, del rifacimento degli impianti, del bagno e della cucina e della sostituzione degli infissi interni ed esterni, che versano in un pessimo stato di conservazione.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

L'unità immobiliare non presenta l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). regolarizzabile al momento della vendita con oneri pari ad € 300,00 dei quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta del compendio pignorato.

La quota condominiale annua dell'unità immobiliare in oggetto, ammonta a circa € 645,32 (sulla base del preventivo 2026, salvo conguaglio).

Sussistono spese condominiali insolute nei cui confronti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp att. C.c.

L'immobile è libero da persone, ma non da cose.

Prezzo di stima del lotto al netto delle decurtazioni: € 53.500,00

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.

Contestualmente alla presente ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

\*\*\*

Riguardo al regime fiscale, la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali e agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le unità immobiliari sono poste in vendita 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 redatta dal CTU, Arch. Francesca Bartolucci, nella procedura esecutiva n. 39/2025 R.G.E. Tribunale di Terni, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie; 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 evidenziati. 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

La perizia di stima redatta dal CTU, Arch. Francesca Bartolucci, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti 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).

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Professionista Delegato, Avv. Francesco Rosella (cell. 3332797898), sui siti 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), sul portale delle vendite pubbliche, al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom S.p.A e al numero 0586/20141 del centralino del gestore della vendita Aste Giudiziarie.

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 metà del compenso del professionista delegato).

Se occupato dal debitore, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario dopo la notifica o 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.

Se occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro lo stesso termine fissato per il saldo prezzo.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

Il professionista delegato,

### **AVVISA**

**che il giorno 9 settembre 2026 ore 14:15**

**presso la sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona a mezzo del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che vi provvederà tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it", nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare,**

**dei lotti sopradescritti alle seguenti condizioni:**

#### **LOTTO 1:**

**Prezzo base d'asta: € 65.200,00**

**Prezzo minimo: € 48.900,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00**

**Valore dell'immobile ex art. 568 c.p.c.: € 65.165,00**

#### **LOTTO 2:**

**Prezzo base d'asta: € 53.500,00**

**Prezzo minimo: € 40.125,00 (75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,00**

**Valore dell'immobile ex art. 568 c.p.c. € 53.500,00**

Le offerte di acquisto telematiche criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore 11:00 del giorno precedente la celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Si informa altresì che:

**IL TRIBUNALE 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>.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica asincrona la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**, la quale vi provvederà attraverso il proprio portale.

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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine 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.

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 (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal 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 e/o integrazioni), 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 utilizzata 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 di perizia di stima, ordinanza vendita e avviso di vendita, 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 bancario intestato a “Tribunale di Terni RGE 39-2025” al seguente IBAN: IT38 Y062 2014 4050 0000 2002 003 c/o Cassa di Risparmio di Orvieto.**

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”.

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 9 settembre 2026 alle ore 14:15 il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, utilizzando il portale del Gestore della vendita. Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.
- 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, 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. 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.

## **DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE**

1) 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 D.M. 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;

2) 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 bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato;

3) 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;

- 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.

4) 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. Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto 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 ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

**L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita delegata, alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.**

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

Terni, 04.05.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Rosella