



Procedimento civile: n. 2016/2025 R.G.A.C.

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Professionista delegato alla vendita: Avv. Ilenia Sciarra

Gestore della Vendita Telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Piattaforma: www.astetelematiche.it

TRIBUNALE DI TERNI AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Ilenia Sciarra, con studio in Terni, Via Nazario Sauro, n. 3, tel. 07441982043, cell. 3282916347, e-mail ilariasciarra75@gmail.com, pec ilaria.sciarra@ordineavvocatiterni.it, Custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato e Professionista delegato alla vendita nel giudizio di divisione di beni comuni iscritto al n. 2016/2025 R.G.A.C. del Tribunale di Terni, vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, ai sensi degli artt. 788 e 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice Dott. Francesco Angelini in data 21/04/2026, alla quale fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli art. 569, 570 e ss., 601 e ss. c.p.c.,

AVVISA

CHE IL GIORNO 16/12/2026, ALLE ORE 14,15 SI TERRÀ LA

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su unità immobiliare ad uso commerciale sita in Terni, Via Montanara, n. 20, quartiere San Giovanni, posta al piano terreno, distinta al NCEU del Comune di Terni, foglio 123, particella 232, subalterno 27, categoria C/1, classe 6, consistenza 42 mq, superficie 51 mq, rendita € 1.240,74. L'immobile ha un'altezza interna di 3,90 mt, presenta due ingressi posti in ambo i lati lunghi del fabbricato condominiale, rispettivamente, ai civici n. 20 e n. 40, con saracinesche metalliche ed infissi vetrati. E' dotato di un bagno, di un antibagno e di un vano interrato ad uso deposito, dalla superficie di 12,24 mq e dall'altezza di 2,30 mt, raggiungibile da una scala a rampa unica, mediante un'apertura nel solaio di calpestio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo a vista, con canaline plastiche, mentre quello idrico prevede un allaccio in fogna. Entrambi gli impianti sono privi di certificazione. Lo stato di manutenzione generale appare essere sufficiente. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato cielo-terra realizzato in cemento armato negli anni 1960/1961 dall'Impresa Tonelli. L'immobile è occupato dal debitore, che lo utilizza come laboratorio/magazzino. I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a 36,62 e le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad € 204,00. L'Amministratore di

Condominio Geom. Sonia Biancifiori ha riferito che, al mese di maggio 2026, non vi sono quote condominiali insolute. L'Esperto Geom. Lorenzo Cioni non ha dichiarato la conformità edilizia per la presenza di alcune difformità indicate nel rapporto di stima, cui si rimanda. Gli oneri per le opere da sanare sono stati quantificati in € 4.300,00, già decurtati dal prezzo di stima. Il prezzo di stima dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, è pari ad € 26.034,00.

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.

L'immobile è occupato dal debitore. Contestualmente all'ordinanza di vendita è stato adottato un 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.

- **IL VALORE DELL'IMMOBILE, DETERMINATO A NORMA DELL'ARTICOLO 568 C.P.C., È PARI AD € 26.034,00;**
- **IL PREZZO BASE DI VENDITA INDICATO IN ORDINANZA È DI € 26.600,00;**
- **IL PREZZO BASE PER L'ASTA FISSATA PER IL 16/12/2026 È DI € 19.950,00;**
- **IL PREZZO MINIMO, NON INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE, A CUI È POSSIBILE OFFRIRE ALL'ASTA FISSATA PER IL 16/12/2026 È PARI AD € 14.962,50;**
- **GLI AUMENTI PREVISTI PER IL CASO DI GARA FRA PIÙ OFFERENTI SONO DI € 1.000,00;**
- **IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE È STABILITO NELLE ORE 11,00 DEL 15/12/2026 GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.**

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net

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

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

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>.

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 www.astetelematiche.it. 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.

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..

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. 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.

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..

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

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.

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) l'importo versato a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo, **pari al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato alla procedura R.G. 2016-2025 del Tribunale di Terni IBAN IT27 U062 2014 4050 0000 2002 010**;

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), 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.

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.

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.

La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI TERNI R.G. 2016/2025" IBAN IT27 U062 2014 4050 0000 2002 010.

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" ("TRIBUNALE DI TERNI, R.G. 2016/2025, 16.12.2026, LOTTO UNICO, 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, affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

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.

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.

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

Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all’ora indicati nell’avviso di vendita.

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.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso di vendita per l’inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti e non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

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.

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 € 1.000,00. I valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto.

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.

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).

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.

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.

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.

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. 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 rende noto che 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 dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Lorenzo Cioni, 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La costruzione è stata realizzata ante 1 settembre 1967. Si rimanda alla perizia di stima per le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni. L'Esperto non ha dichiarato la conformità edilizia e sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un servizio igienico e di un antibagno con la relativa fondellatura, nonché una apertura del solaio verso il piano sottostante, interrato, ove insiste, un locale deposito di circa 12 mq. Trattasi di variazione non sostanziale al progetto approvato (lic. edilizia n. 1150/1960) regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria edilizia con valutazione della sicurezza sismica. Sono da sanare le opere di diversa distribuzione interna senza cambio d'uso e collegamento con piano interrato mediante apertura di solaio e di scala di collegamento. Ai fini catastali lo stato dei luoghi risulta correttamente rappresentato (modifica catastale del 2006 risalente all'acquisto da parte dell'attuale proprietario esecutato).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del T.U. D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'articolo 40, comma 2, della L. 47/1985, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 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.

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).

L'aggiudicatario sarà 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.

Maggiori informazioni sull'immobile, gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c. potranno essere reperiti, oltre che sui siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net www.ilmessaggero.it e sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), anche presso il Custode giudiziario e professionista delegato Avv. Ilaria Sciarra, con studio in Terni, Via Nazario Sauro, n. 3, tel. 07441982043, cell. 3282916347, e-mail ilariasciarra75@gmail.com, pec ilaria.sciarra@ordineavvocatiterni.it e al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom S.p.A..

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il delegato e presso il gestore nominato per la vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., telefono 0586 20141, nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

Terni, 20/09/2026

Il Custode giudiziario e professionista
delegato alle operazioni di vendita
Avv. Ilaria Sciarra