TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA
Esecuzione Immobiliare n. 37/2025 Reg. Es. Imm.
Giudice Dott. Francesco Angelini

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato, **Avv. Pietro Ruggeri** (tel. 0744/403108 – 3477669398; email **pruggeri@ruggeriavvocati.com**; PEC pietro.ruggeri@ordineavvocatiterni.it) nella procedura esecutiva immobiliare n. 37/2025 R.G.E.,
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, in data 10 giugno 2026 e comunicato il giorno 11 giugno 2026;
- ritenuto necessario da parte del Giudice dell'Esecuzione fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'articolo 569 c.p.c.,

AVVISA

che davanti al sottoscritto professionista delegato,

il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 13:30**

si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti, a mezzo del gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA Spa**, tramite piattaforma "www.astetelematiche.it", dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà di immobile sito in Narni (TR) e identificato al relativo NCEU foglio 195, particella 89, subalterno 7, A/4, indirizzo Frazione San Vito n.19 (n.17 in luogo), piano T-1, classe 01, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 79 m².

L'unità residenziale in oggetto, corrisponde a una casa di vecchia costruzione posta ai piani terra e rialzato, facente parte del piccolo agglomerato urbano della Frazione San Vito, con carattere storico e di particolare pregio ambientale. Si raggiunge entrando dalla porta del borgo posta ad est e percorrendo successivamente il vicolo che svolta a sud. La porta d'ingresso all'appartamento, posta su via pubblica, introduce in un vano scala che sale al piano rialzato; il piano si articola in un vano pranzo-cucina, un bagno e due camere. La camera più grande e il vano pranzo-cucina, si affacciano a sud, mentre la camera piccola e il bagno a nord. Il piccolo vano cantina, pertinenza dell'abitazione, si colloca invece al piano terreno, nell'angolo est dell'immobile, e trova accesso su via pubblica, in corrispondenza di un passaggio coperto che conduce ad un belvedere panoramico.

L'immobile di antica costruzione, per quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo, è caratterizzato da murature portanti miste in pietrame, mattoni e malta, intonacate all'interno e all'esterno, e solai costituiti da travetti metallici o prefabbricati con sovrastanti tavelloni. Gli infissi esterni sono realizzati prevalentemente in legno e in minima parte in alluminio. Per gli impianti a servizio dell'abitazione, non sono state fornite certificazioni.

In fase di accesso al bene (09/02/2026) sono state riscontrate infiltrazioni di acqua in corrispondenza del soffitto tra il vano cucina-pranzo e la camera grande; tali infiltrazioni al momento non hanno determinato problemi di insalubrità degli ambienti e tanto meno pericolo di cedimento del paramento murario o strutturale del soffitto.

Si ipotizza che l'infiltrazione, derivante da presunta acqua piovana, possa provenire dal lastricato solare superiore, di altra proprietà, a cui non è stato possibile accedere.

Le condizioni generali dell'immobile e delle finiture possono nel complesso considerarsi discrete.

L'immobile non fa parte di un condominio.

Sono state riscontrate difformità edilizie e catastali, per un importo stimato di € 4.500,00, già decurtate dal valore di stima.
Il bene risulta privo di certificato di abitabilità, anche in considerazione dell'altezza dei soffitti di 2,25 m.
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 meglio specificati nell'ordinanza di vendita.
Il valore dell'immobile secondo la stima operata dall'Esperto nominato dal Tribunale di Terni è pari ad € 45.000,00. Il prezzo di stima, al netto degli adeguamenti e correzioni della stima meglio precisati al paragrafo 8.4 della perizia è pari ad € 33.450,00.
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.
La presente operazione è soggetta agli oneri tributari e agli eventuali accessori previsti dalla legge.

LOTTO UNICO

Valore dell'immobile secondo la perizia di stima del 2.4.2026 dell'Arch. Daniela Benigni € 45.000,00.
Il prezzo di stima al netto "degli adeguamenti e correzioni della stima" meglio precisate al par. 8.4 della perizia è pari ad € 33.450,00.
- Prezzo base di vendita: € 25.312,50.
- Prezzo minimo (non inferiore al 75% del prezzo base) a cui è possibile offrire: € 18.984,38.

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00

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 precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

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@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;
   - 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.
   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 similare) 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.

***

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.
Si invitano gli offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.
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) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi esclusivamente a

mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega intestato alla procedura e denominato "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 37-2025" e vincolato all'ordine del giudice, acceso presso la Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A., filiale di Terni, Via Petroni, utilizzando il seguente codice IBAN IT96E0622014405000002002041. 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. 37/2025, 27.1.2027, LOTTO UNICO, CAUZIONE").
La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato 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 nel presente avviso di vendita, 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) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di 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, 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.
5) 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.).

***

Si rende noto che la vendita telematica asincrona "senza incanto" è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:
- 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;
le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative nella consistenza indicata nella perizia di stima del 2.4.2026 a firma dell'Arch. Daniela Benigni (con studio in Giove (TR) Via Madonna del Perugino n. 25d – tel. 3334829919, mail arch.danielabenigni@gmail.com e PEC daniela.benigni@archiworldpec.it) 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;
- 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;
- a norma dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., si forniscono le seguenti notizie di cui all'art. 46 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni:
PRATICHE EDILIZIE:
LOTTO UNICO
Dall' accesso agli atti urbanistici/edilizi effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni, non è emersa nessuna pratica edilizia che abbia interessato l'unità immobiliare in oggetto. Nell'atto di provenienza si legge che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in seguito non è stato oggetto di interventi edilizi, mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.
Nel rispetto dall'art. 9 bis DPR 380/2001 aggiornato con smi, in assenza di titoli edilizi abilitativi che ne legittimano la costruzione o trasformazione, nell'ulteriore eventualità di immobili costruiti in epoca in cui non era obbligo acquisire titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto e da altra documentazione probante. Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale unica in atti e datata 1977, emerge corrispondenza nella consistenza superficiale totale e nella composizione muraria portante dell'unità stessa. Difformità sono invece presenti relativamente alla distribuzione e al numero dei vani (confronto conformità catastale). Come dichiarato dalla proprietaria, tra il 2008 e il 2009 sono stati realizzati lavori di ristrutturazione interna che hanno portato all'attuale distribuzione, effettuati in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.
Si avverte l'aggiudicatario, in ogni caso, che in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, il medesimo potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° cit. L. 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni 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 metà del compenso del professionista delegato), si precisa che resteranno a carico dell'acquirente le seguenti trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;
- 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.;
- se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della ordinanza di vendita (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale redatto dall'esperto Arch. Daniela Benigni, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.Legalmente.net.
Maggiori informazioni sull'immobile o sulla vendita telematica potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma c.p.c., tra cui l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Pietro Ruggeri, al numero verde di call center del gestore della pubblicità Edicom S.r.l. 800630663 e al numero di call center del gestore nominato per la vendita "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a." 0586 20141, ove è possibile richiedere informazioni sui beni posti in vendita.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.
Terni, 28 ottobre 2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Pietro Ruggeri