Avv. Giancarlo Ferrami
Patrocinante in Cassazione
Contrada Pacifici, 2 – Calvi dell'Umbria (TR)
Tel. 0744.409175 -mob. 347.4532428

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.86/2025 RGE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Ferrami, con studio in Calvi dell'Umbria (TR), in C. da Pacifici n.2, quale professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, del 07.10.2026,

AVVISA

che il giorno **27.01.2027**, alle ore **14.15**, procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona ex art. 24 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Roberto Porchetti, alla quale si rinvia:

LOTTO 1 -

A) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** a Terni, in Viale Cesare Battisti n.122, piano 5 (attico), della superficie commerciale di 162 mq, con identificazione catastale foglio 105, particella 306, sub 39 (catasto fabbricati), categoria A/2, Classe 2, della consistenza di vani catastali 9, Rendita catastale € 836,66, indirizzo catastale Viale Cesare Battisti n.122.

Trattasi di appartamento abitativo sito nella zona "Cardeto" di Terni, edificato a partire dal 1963, posto in una costruzione con tipologia a torre strutturata su 6 livelli fuori terra e un seminterrato, serviti da corpi scala comuni con ingressi ubicati nella traversa interna della viabilità pubblica principale costituita da Viale Cesare Battisti e Via Gabelli; il piano seminterrato del fabbricato accoglie i garage e le cantine, il piano terreno locali commerciali e i cinque piani sono destinati a residenze abitative.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tinello, quattro camere da letto, tre servizi igienici ed un ripostiglio di altezza pari a mt 3,05 ed è corredato, su tutti i lati, dal terrazzo. Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione; l'appartamento evidenzia, inoltre, la presenza di caratteristiche qualitative ed estetiche riferite alla datazione originaria, non essendo mai stato interessato da interventi manutentivi e/o di ammodernamento, risultando comunque realizzato coerentemente con il livello costruttivo del tempo e privo di particolari criticità, per quanto suscettibile di attuali e utili miglioramenti afferenti a più moderne tecnologie.

L'ingresso del bene avviene tramite corpo scala comune, dotato di ascensore non idoneo a portatori di handicap, con funzione di accesso anche al piano seminterrato nel quale sono ubicate le cantine ed i garage, raggiungibili esclusivamente tramite il corsello carrabile; nel disimpegno dello stesso corpo scala inoltre, al piano dell'abitazione, è presente l'accesso al sottotetto raggiungibile tramite scala in ferro e costituito da vano non abitabile interposto tra la copertura e l'ultimo solaio del fabbricato.

L'ingresso dell'abitazione è rappresentato da infisso in legno composto da anta con apertura a battente, di tipo blindato; gli infissi interni sono costituiti da parte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni da finestre e porta finestra con telaio in alluminio e pannello in vetro camera trasparente, tutti corredati da oscuranti di tipo avvolgibile in materiale plastico. La muratura interna, realizzata in laterizi di spessore pari a 8 cm, intonacata da entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione. I pavimenti della zona giorno sono realizzati in marmo con posa in opera irregolare, quelli dei servizi igienici e della cucina vedono l'utilizzo di gres, mentre la zona notte è caratterizzata dalla pavimentazione in legno; i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati in tutte le pareti dei servizi igienici e parzialmente in quelli della cucina, limitatamente alle pareti destinate ad accogliere gli arredi. Gli impianti tecnologici delle acque reflue bianche e nere sono garantiti dall'innesto di queste su colonne montanti allacciate all'impianto pubblico di rete. L'appartamento è corredato da due distinte cantine, di altezza pari a mt 2,50, ubicate nel seminterrato e poste in prossimità del vano scale comune ma non servite dall'ascensore.

B) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di **Autorimessa** a Terni, in Viale Cesare Battisti n.122, piano S1, della superficie commerciale di 26 mq, con identificazione catastale foglio 105, particella 306, sub 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, Classe 7, Rendita catastale € 77,88, indirizzo catastale Viale Cesare Battisti n.122.

Trattasi di garage, ubicato al piano seminterrato del fabbricato, accessibile esclusivamente tramite corsello carrabile, dotato di varco di collegamento con l'area pertinenziale esterna delle autorimesse. Il cespite si compone di ampio vano di altezza pari a 2,50 mt, corredato di infisso d'ingresso costituito da porta metallica di tipo basculante; la struttura, costituita dalla muratura divisoria comune all'analogo vano adiacente ad altro corpo scala e al corsello pedonale di accesso alle cantine, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

°°°

Sono state riscontrate irregolarità edilizie e catastali per un costo di € 8.564,40 già decurtate dal valore di stima. Sussistono debiti condominiali per € 3.748,22 per i quali l'aggiudicatario potrà essere chiamato a rispondere ex art. 63 disp. att. c.c. già decurtate dal valore di stima. 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 dei debitori potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

STATO DEL POSSESSO: L'immobile è occupato dai debitori esecutati

VALORE dell'immobile secondo la stima del CTU Arch. R. Porchetti: € 123.500,00

Prezzo base di vendita: **€ 124.000,00**

Prezzo minimo per offerta: **€ 93.000,00** (non inferiore al 75% del prezzo base);

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: **€ 2.500,00**

Avv. Giancarlo Ferrami
Patrocinante in Cassazione
Contrada Pacifici, 2 – Calvi dell'Umbria (TR)
Tel. 0744.409175 -mob. 347.4532428

*** 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.

Luogo della vendita**:** sito internet www.gobidreal.it

Gestore della vendita telematica: GOBID INTERNATIONAL AUCTION SRL

Data e orario dell'esame delle offerte telematiche e di inizio della vendita senza incanto asincrona: **27.01.2027, ore 14.15.** Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento. Data ed orario di fine della vendita senza incanto asincrona**: 28.01.2027, ore 14.15**

Termine di presentazione delle offerte telematiche**: 26.01.2027 ore 11.00**

SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

La gara avrà la 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 di € 2.500,00 come indicato nel punto 6) – pagg.15 dell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni ed il gestore della vendita 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 di dodici (12) 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 professionista Delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrò 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 adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore del miglior 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. 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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA TELEMATICA

1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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 la compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo. Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con la modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'aera "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica asincrona la Società GOBID INTERNATIONAL AUCTION Srl, la quale vi provvederà attraverso il proprio portale.

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 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 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 un 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 altresì essere indicato 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);

b) se **l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

c) se **l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, e/o dal Tutore e/o dal Curatore previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) se **l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante** nel territorio dovranno essere allegati 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;

e) se **l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante"** dovranno essere allegati il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del professionista Delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

f) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

g) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

h) il numero o altro dato identificativo del lotto;

i) la descrizione del bene;

l) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

m) la data e l'ora fissata per l'inizio e la fine delle operazioni di vendita;

n) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

o) il termine del 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.L 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 inferiore 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.

p) 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;

q) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

N.B. Nel caso in cui l'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.

r) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera q);

s) 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 D.M. n.32/20215;

N.B. Sia la casella di posta elettronica certificata (PEC) che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante.

t) l'espressa dichiarazione di aver presso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

u) 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 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. n.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 d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai suddetti documenti, 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 de bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

C. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

D. copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

E. copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

F. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

G. copia – anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

H. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento.

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto delega intestato alla procedura esecutiva "**RGE 86/2025 – DELEGA TRIBUNALE DI TERNI**" avente codice IBAN: **IT55 V062 2014 4070 0002 0001 865**

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 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 sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Si invita, pertanto, ad accertarsi che entro l'orario indicato come termine per la presentazione delle offerte, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;

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);

Avv. Giancarlo Ferrami
Patrocinante in Cassazione
Contrada Pacifici, 2 – Calvi dell'Umbria (TR)
Tel. 0744.409175 -mob. 347.4532428

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:** non si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

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 professionista Delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase di trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15.

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione del professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo 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.

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal professionista Delegato, dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario alle coordinate indicate dal Delegato.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n.646, richiamata dal D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D Lgs 10.09.1993 n.385, il Professionista Delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art.41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

. a versare all'istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista Delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art.2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica

dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

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 si 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.

L'aggiudicatario sarà, inoltre, 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.).

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima, acquisita agli atti, redatta dall'Arch. Stefano Aguzzi, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.astegiudiziarie.it – www.Legalmente.net nei termini assegnati dal Giudice dell'Esecuzione e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare. Sui predetti siti è consultabile anche l'avviso di vendita.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

La vendita avviene a corpo e non a misura 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 a risarcimento, indennità o riduzione di 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;

- A norma dell'art.173 quater disp att. c.p.c., riguardo l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art.30 del T.U. DPR 380/2001 nonché le notizie di cui all'art.46, co 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art.40, 2 co della L. 47/1985, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 co 5 del citato T.U. e di cui all'art.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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 alla vendita);

- 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 al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento), dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art.560 c.p.c. ;

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

- l'elaborato peritale, redatto dall'esperto Arch. Roberto Porchetti, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui seguenti siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it., www.Legalmente.net. Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche dal professionista Delegato, Avv. Giancarlo Ferrami, al recapito telefonico 0744.409175 ed email "giancarloferrami@libero.it", al numero verde del gestore della pubblicità di call center 800630663 Gruppo Edicom Spa o sulla vendita telematica anche dal gestore nominato GOBID INTERNATIONAL AUCTION Srl al recapito telefonico 02.86882269 (Lun.-Ven. 9.00-13.00, 14,00 -18.00).

Calvi dell'Umbria, 27.10.2026

Il Delegato alle operazioni di vendita

f.to Avv. Giancarlo Ferrami