STUDIO COMMERCIALE
Dott. Fabrizio Campana
Via del Rivo n. 212– 05100 TERNI (TR)
Tel. e Fax 0744/301114

CUSTODE DELEGATO

TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.
PROCEDURA N. 9/2025 R.G.E.I.

Il sottoscritto dott. Fabrizio Campana professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 14/01/2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Francesco Angelini**,

AVVISA

CHE IL GIORNO 2 MARZO 2027 ALLE ORE 10:00

si svolgerà la

III° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà di appartamento uso ufficio posto al primo piano di un fabbricato sito in Terni, via G. Garibaldi n° 89, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Terni al Foglio 116 particella 176 sub. 40 cat. A/10 , z.c. 1°, classe 2 vani 4,5 sup.cat.le 104 Mq, rendita €1638,46. Il bene comprende anche diritti sull'ingresso comune posto al piano terra, sul vano 25 scala e sul locale ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si sviluppa su tre livelli e risulta essere realizzato mediante struttura in muratura portante in mattoni e pietra, con consolidamenti realizzati in c.a., la copertura è a doppia falda con manto in laterizio. Lo stesso è parte di un agglomerato edilizio a sviluppo lineare e pertanto vi sono altri due fabbricati in adiacenza, parallelamente all'asse ovest-est di via G. Garibaldi.

Il prospetto principale, intonacato e tinteggiato, affaccia a sud e in corrispondenza del piano terra è presente il portone d'ingesso in legno, oltre a un cancello in ferro con serratura posto nell'androne che conduce al vano scala e all'ascensore. Il lato nord dello stesso affaccia su corti interne.

L'appartamento si presenta in buone condizioni generali, privo di vizi sia per quanto concerne gli impianti che le finiture.
L'unità immobiliare si compone di: ingresso, tre stanze adibite a uffici, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio ed ha una superficie calpestabile pari a 80 Mq.
L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo del primo piano, su cui affacciano due finestre corrispondenti a due dei tre locali adibiti a uffici.
Dall'ingresso, in cui è posizionata la caldaia a gas a camera stagna, il quadro di comando dell'impianto elettrico ed il plenum da cui si diramano i condotti dell'impianto di ventilazione meccanica controllata, si accede al locale ufficio che affaccia a sud.
Questo è dotato di una finestra che affaccia su via G. Garibaldi e da cui si accede al disimpegno, che conduce agli altri locali. L'ufficio centrale ha una finestra che affaccia sulla corte interna, l'ufficio a nord ha anch'esso una finestra che affaccia sulla stessa corte.
Il bagno è privo di aperture verso l'esterno, così come il ripostiglio, che è stato ricavato in un locale la cui destinazione d'uso catastale risulta essere quella di servizio igienico.
I locali hanno altezza pari a 3,50 M.
La pavimentazione è in legno laminato multistrato e si presenta in buone condizioni, i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, le persiane esterne sono in legno verniciato. Il bagno ha pavimentazione e rivestimenti murali in gres porcellanato ed è dotato di vasca. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia e torrette a pavimento negli uffici, dispositivo magnetotermico e quadro di comando; l'impianto di riscaldamento- acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato da una caldaia a metano a camera stagna e termosifoni in alluminio. Dei suddetti impianti non risultano certificazioni di conformità e/o dichiarazioni di rispondenza, essi si presentano completi e in buone condizioni, apparentemente pronti all'uso. L'appartamento è dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata con diffusione canalizzata in tutti gli ambienti.
Sussistono irregolarità catastali, regolarizzabili ad un costo di circa € 500,00, già decurtati dal prezzo 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.
Contestualmente alla presente ordinanza viene adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

IL PREZZO BASE D'ASTA NON E' COMPRENSIVO DI ALIQUOTA I.V.A.

LE RICHIESTE DI VISITA DEI BENI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE INOLTRATE ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL PORTALE HTTP://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO: € 56.902,50 - RILANCIO MINIMO: euro 1.500,00

PREZZO MINIMO dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia € 42.676,88.

DATA - LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE TELEMATICHE : 2 Marzo 2027 ore 10:00.
TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE: entro le ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita telematica asincrona (01/03/2027).

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente 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 .**

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 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.

Si invita, **PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE**, ad accertarsi che entro l'orario indicato 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** (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

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.; in questa seconda ipotesi andrà allegata alla busta la copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;

***

Predisposizione ed invio dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato), 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); alla busta telematica andrà **allegata:**

- per le persone fisiche copia di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

- **per le persone giuridiche** andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante,e andrà allegato il **certificato CCIAA aggiornato (risalente a non più di tre mesi)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, 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;

- se l'offerente è coniugato **in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge allegandone i rispettivi documenti (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.

- se l'offerente **è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta(suo legale rappresentante);

- 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);

-se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata la 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;

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

- 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).**

- 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;

- 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;

- 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; Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento **R.G.E. n. 9/2025 - Delega - Tribunale di Terni, IBAN: IT 75Q 06220 14403 000001000791** (BANCA CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO)

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, 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.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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;

g) 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.

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

i) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi 12 allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

l) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

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.

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.

Si precisa che, 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.

***

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

SI POTRÀ PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE AL MAGGIOR OFFERENTE ANCHE QUALORA QUESTI NON SI COLLEGHI TELEMATICAMENTE IL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA.

L'offerta **sarà considerata INEFFICACE** ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c.

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;

***

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **gestore della vendita telematica** la Società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.R.L.** che vi provvederà a mezzo del suo portale, www.gobidreal.it .

***

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI: 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.

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.

SI RIMANDA ALL'ORDINANZA DI VENDITA PER LE NORME SULLO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRECISA CHE :

- la vendita delle unità immobiliari avviene 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 Arch. Daniele Secco 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 e pretese di eventuali conduttori. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura delle procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (TU EDILIZIA), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;

- si richiama quanto specificatamente riportato nella Relazione Peritale in ordine alle ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, con avvertenza 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;

- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato dott. Fabrizio Campana presso il Tribunale di Terni;

- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad € 101.160,00 per il lotto unico;

- il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia **€ 42.676,88.**

- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Daniele Secco che 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; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,, www.astegiudiziarie.it

E' prevista tramite la società Piemme S.p.A. la Pubblicazione sul portale www.Legalmente.net e su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario.

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" indica nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center **800630663 Gruppo Edicom S.p.A..**

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode dott. Fabrizio Campana (Cell. 347/7352696) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981) e per eventuale assistenza contattare il Gestore Gobid International Auction S.R.L. al numero 02/86882269.

SI AVVERTE INOLTRE CHE, IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILI.

Terni, 09/11/2026

Il custode delegato
dott. Fabrizio Campana

