TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 96/2024

Avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Andrea Antoniucci, con studio in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (recapito telefonico 0744/682386 – Pec "andrea.antoniucci@ordineavvocatiterni.it" – codice fiscale NTNNDR69C11L117Z), professionista delegato alla vendita in forza di provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Angelini del 12/03/2025,

AVVISA

che il giorno **17/02/2027 alle ore 13,30 in Terni Strada di Collescipoli n. 57 presso la Sala ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**, a mezzo del gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** tramite la piattaforma **"www.astetelematiche.it"**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 art. 22.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa depositata in atti redatta dal **tecnico estimatore Geom. Sandro Ursini**.

LOTTO UNO

Diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/1** di abitazione di tipo economico (A3) sita a Narni Fraz. Montoro (TR) Piazza Sant'Egidio n. 13 e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio n. 99 Particella n. 83 Sub 10, ricompresa in un fabbricato ad uso residenziale posto nel centro storico del paese, sviluppato su due piani fuori terra oltre un seminterrato, composto di un totale di n. 5 unità residenziali.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed è composto da due vani (camera da letto + soggiorno/cucina) e un piccolo bagno con doccia privo di finestre. L'appartamento misura una superficie utile (escludendo per le premesse formulate l'ingresso dell'atrio comune) pari a mq. 38,50 (suddivisi in: mq. 17,84 la camera da letto, mq. 18,12 il soggiorno e mq. 2.54 il bagno).

Al momento del sopralluogo non è stata evidenziata una cucina o angolo cottura, probabilmente perché appartenente alla stessa titolarità dell'immobile attiguo (entrambi interessati dalla stessa procedura esecutiva) ed uniti e comunicanti prima degli interventi connessi alla C.E. n. 18168/2003.

L'accesso attuale all'appartamento avviene tramite un impalcato metallico (ballatoio provvisorio - ponteggio metallico usato in edilizia) posto lateralmente nel lato sud, in quanto il

preesistente accesso (rilevabile nella planimetria di u.i.u.) da portone interno all'atrio comune prospiciente Piazza Sant'Egidio, risulta murato (Civico 13 di Piazza Sant'Egidio).
Nella stima del prezzo base d'asta sono state operate le dovute decurtazioni forfettarie per sostituire la nuova apertura laterale con una porta finestra e relativa grata, per riaprire la preesistente porta sull'atrio di ingresso comune di cui al civico 13, posizionarvi il portoncino che viene rimosso nell'apertura laterale, e procedere all'interruzione dell'impianto di riscaldamento verso l'attiguo appartamento subalterno 11.
L'immobile non è costituito in Condominio ed è occupato dal debitore e dai suoi familiari. Difformità catastali: chiusura di tamponatura della porta interna di accesso (privando di fatto la presente u.i.u. dell''uso dell''atrio di ingresso comune di cui al civico 14 come da risultanza catastale); lieve traslazione laterale della porta interna tra Soggiorno e Camera da letto; apertura di ingresso ex novo sul muro esterno lato Sud; differente altezza utile interna (probabilmente frutto di arrotondamento nella esposizione in planimetria).
Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante Variazione (docfa) + Elaborato Planimetrico parziale. Variazione docfa Onorario: € 500,00 Variazione docfa Diritti catastali: € 140,00 Variazione docfa Oneri fiscali: € 140,50 Oneri Totali: € 780,50 (tale somma è stata decurtata dal prezzo base d'asta del lotto).
Irregolarità edilizie: modifiche interne relative a lieve traslazione laterale della porta tra camera da letto e soggiorno; chiusura della preesistente apertura di accesso dall'atrio dell'ingresso comune, effettuata molto presumibilmente con fondellature nelle due facce. Regolarizzabili mediante: Dichiarazione asseverata; interventi di adeguamento funzionale valutati complessivamente € 9.760,75 di cui si è tenuto conto al momento della definizione del prezzo base d'asta pari ad € 23.500,00.
Attestazione Prestazione Energetica (APE) NON DISPONIBILE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, compresi oneri di legge) sarà redatto dopo dell'aggiudicazione.
SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.
Stato di occupazione: l'immobile risulta **occupato** dal debitore e dai suoi familiari. Si avverte che, essendo l'immobile abitazione principale dell'esecutato, la **liberazione** potrà essere eseguita da parte del custode 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 fermo restando che la stessa dovrà essere formalizzata 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 senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti e con spese a carico della procedura esecutiva.

VALORE DI PERIZIA DEL LOTTO 1 € 40.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.914,06 (euro novemilanovecentoquattordici/06), al netto della riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica.

OFFERTA MINIMA: € 7.435,55 (euro settemilaquattrocentotrentacinque/55) pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (euro cinquecento/00).

LOTTO DUE

Diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/1** di abitazione di tipo economico (A3) sita a Narni Fraz. Montoro (TR) Piazza Sant'Egidio n. 15 e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio n. 99 Particella n. 83 Sub 11, ricompresa in un fabbricato ad uso residenziale posto nel centro storico del paese, sviluppato su due piani fuori terra oltre un seminterrato, composto di un totale di n. 5 unità residenziali.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed è composto da 5,5 vani catastali, consistenti in una camera da letto matrimoniale di s.u. mq. 17.25 dotata di bagno esclusivo di s.u. mq. 7.40, oltre a ripostiglio sottoscale s.c. mq. 1.25, una seconda camera da letto di s.u. mq. 13.50, un bagno di mq. 5.04, un disimpegno di s.u. mq. 2.16, una cucina/pranzo di s.u. mq. 17.30 e un soggiorno di s.u. mq. 14.90.

Superficie utile complessiva (escludendo l'ingresso dell'atrio comune) pari a mq. 78,80.

La disposizione dei vani è tale da prevedere nel lato verso Piazza Sant'Egidio la zona giorno, e nel lato retro stante quella notte.

L'immobile non è costituito in Condominio ed è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Difformità catastali: apertura porta su tramezzo a foratoni tra la camera nord e l''attigua unità sub 3; lieve traslazione della apertura su muro portante tra soggiorno e disimpegno; realizzazione di foro passante su parete interna tra cucina e soggiorno per il camino a legna fruibile da entrambi i vani; erronea rappresentazione grafica del sottoscale: erronea rappresentazione dell''ingresso.

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante: Variazione docfa per 'esatta rappresentazione grafica'.

In considerazione che l'apertura di passaggio con l'attigua unità immobiliare (sub 3) dovrà necessariamente essere richiusa, in quanto detta unità immobiliare attigua non è oggetto della presente esecuzione, le opere da sanare con la indicata variazione sono: lieve traslazione della apertura tra soggiorno e disimpegno; evidenza del foro passante nella parete tra cucina

e soggiorno; esatta rappresentazione del sottoscale; indicazione dell'ingresso interno e modifica della dicitura sul vano ingresso, con costituzione di b.c.n.c. atrio e scale.
Variazione docfa Onorario: € 500,00
Variazione docfa Diritti catastali: € 140,00
Variazione docfa oneri fiscali: € 140,50
Oneri Totali: € 780,50.
Irregolarità edilizie: apertura su parete non portante di porta interna di connessione con attigua unità - subalterno 3, non oggetto della presente procedura; apertura su muro portante di camino 'passante' tra cucina e soggiorno; traslazione su muro portante dell'apertura tra soggiorno e disimpegno.
Regolarizzabili mediante Accertamento di conformità + Valutazione della Sicurezza (VdS).
Descrizione delle opere da sanare: apertura su muro portante di camino 'passante' tra cucina e soggiorno; traslazione su muro portante dell'apertura tra soggiorno e disimpegno.
Accertamento di conformità Onorario: € 1.500,00
Accertamento di conformità Diritti: € 200,00
Valutazione della sicurezza (Vds) Onorario: € 1.500,00
Valutazione della Sicurezza Diritti approssimativi: € 225,00
Oneri fiscali relativi agli onorari: € 843,00
Diritti di sanatoria ipotizzabili: € 1.500,00.
Chiusura porta di connessione con attiguo sub 3 con muratura di tamponatura come alla preesistente, ed intonaco delle rispettive facce + opere di interruzione delle eventuali interconnessioni impiantistiche tra le due unità + istallazione nuova caldaia a gas e connessione al preesistente impianto: € 9.700,00.
Interventi edilizi ed impiantistici ONERI (IVA): € 2.134,00
Oneri Totali: € 17.602,00 di cui si è tenuto conto al momento della definizione del prezzo base d'asta pari ad € 51.000,00.
Attestazione Prestazione Energetica (APE) NON DISPONIBILE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, compresi oneri di legge) sarà redatto dopo dell'aggiudicazione.
SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.
Stato di occupazione: l'immobile risulta **occupato** dal debitore e dai suoi familiari. Si avverte che, essendo l'immobile abitazione principale dell'esecutato, la **liberazione** potrà essere eseguita da parte del custode 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 fermo restando che la stessa dovrà essere formalizzata 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 senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti e con spese a carico della procedura esecutiva.

VALORE DI PERIZIA DEL LOTTO 2 € 81.600,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 21.515,62 (euro ventunomilacinquecentoquindici/62), al netto della riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica.

OFFERTA MINIMA: € 16.136,72 (euro sedimilacentocentrasei/72) pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (euro mille/00).

*** *** ** ***

La presente operazione di vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali e agli altri eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le **richieste di visita** dei suddetti beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http: venditepubbliche.giustizia.it.

IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI, quindi nessun compenso sarà loro dovuto e la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di nessun mediatore alla presentazione delle offerte in via telematica.

*** *** ** ***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze dì 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

FATTA AVVERTENZA

Tutte le attività che a norma dell'art. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio domicilio o ove indicato nel presente avviso (sala vendite, cancelleria ecc.).

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto solo in forma telematica. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità in seguito indicate.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

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.

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

e/o integrazioni), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

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

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale

rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione di perizia di stima, ordinanza vendita e avviso di vendita, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento;
7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.
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. 96/2024, 14.10.2026, LOTTO 2, 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.
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 96/2024** al seguente **IBAN: IT 23 G 07075 14400 000000 750805 (BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVO TOSCANA UMBRIA)** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3/5 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.
Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.
8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però - con dichiarazione allegata ad **ogni** singola offerta - di volerne acquistare

uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;
- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

9) Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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) **Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il 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;
4) **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**, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. e 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.).

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. 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza e nella relazione peritale e suoi allegati.

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

Copia della ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno - senza che la pubblicazione di un numero inferiore di foto comporti alcun vizio della pubblicità), della planimetria e dell'avviso di vendita sono reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **"Portale delle vendite pubbliche"** oltre che sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il custode e delegato alla vendita al numero 0744/682386, presso i siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) od infine presso il gestore della vendita.

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

Terni, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Antoniucci