AVV. ILARIA SCIARRA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
VIA NAZARIO SAURO, N. 3 - 05100 TERNI
TEL. 0744 1982043 - CELL. 328 2916347
P.E.C. *ilaria.sciarra@ordineavvocatiterni.it*

Esecuzione immobiliare: n. 123/2023 R.G.E.
Giudice: Dott. Francesco Angelini
Professionista delegato alla vendita: Avv. Ilaria Sciarra
Esperto: Geom. Luciano Cianchetta
Gestore della Vendita Telematica: GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.
Piattaforma: *www.gobidreal.it*

T R I B U N A L E D I T E R N I
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Ilaria Sciarra, con studio in Terni, Via Nazario Sauro, n. 3, tel. 07441982043, cell. 3282916347, e-mail *ilariasciarra75@gmail.com*, pec *ilaria.sciarra@ordineavvocatiterni.it*, Custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato e Professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 123/2023 R.G.E. del Tribunale di Terni, vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, ai sensi degli artt. 788 e 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice Dott. Francesco Angelini in data 21/10/2026, alla quale fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli art. 569, 570 e ss., 601 e ss. c.p.c.,

AVVISA

CHE IL GIORNO 23/02/2027, ALLE ORE 16,00 SI TERRÀ LA
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili siti nel Comune di Narni (TR):
- Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA, FG.14 PART. 269 Categoria: Abitazione in villini [A7] , foglio 14, particella 269, subalterno -, scheda catastale T75644, indirizzo Strada di Corgneda n. 12, piano T-1, Comune Narni, categoria A/7, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie 511 mq (totale escluso aree scoperte 493 mq), rendita € 1.959,95. Fabbricato unifamiliare con corte annessa in discreto stato di conservazione e manutenzione. Trattasi di un ex casale di campagna, ristrutturato con un intervento edilizio eseguito nel periodo 1992 1997, attualmente costituito da una abitazione svolgentesi su due livelli di piano (piano terra e piano primo). L'abitazione risulta essere composta come di seguito riportato. -PIANO TERRA: un tinello, una cucina, due w.c., tre disimpegni, una "sala hobby", un soggiorno, un sotto scale, un vano "pluriuso abitativo", una rimessa attrezzi, un ripostiglio e locali tecnici (autoclave/centrale termica/rip.), per una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 255,40 , oltre ad un porticato adia cente a due lati esterni del fabbricato, avente una superficie di circa mq. 119,15; -PIANO PRIMO (con accesso indipendente sul lato S-O e direttamente comunicante con il piano terra attraverso una scala interna): un locale studio/soggiorno, quattro camere, due bagni, un corridoio ed un vano guardaroba, per una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 174,10. L'abitazione in generale necessita principalmente di interventi di manutenzione che riguardano le finiture interne ed esterne; in

particolare opere di risanamento, pittura/tinteggiatura delle gronde dei tetti, delle pareti e degli infissi, interni ed esterni, oltre ad una revisione/controllo generale degli impianti tecnologici presenti. In alcune pareti interne sono presenti "muffe nere", derivanti da fenomeni di condensa, particolarmente significativi nella cucina e nei bagni; tali fenomeni si verificano in particolare quando l'aria calda e satura di vapore acqueo entra in contatto con le superfici fredde dei muri e soffitti esterni. Nel perimetro esterno del fabbricato, la mancanza dei marciapiedi, espone le fondamenta all'umidità ed all'infiltrazione di acqua piovana.

- Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART. 33, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 33, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 4.360, reddito dominicale: € 13,51, reddito agrario: € 6,76. Terreno agricolo leggermente acclive, catastalmente censito con la qualità "ULIVETO", avente una superficie catastale di mq. 4.360 (Ha 00.43.60), in piccola parte occupato dalla corte di pertinenza del fabbricato di civile abitazione (corpo A della perizia). Sono presenti recinzioni con cancello di accesso al fondo nel lato N-E. La particella risulta essere in parte gravata da servitù di passaggio a favore della rata di terreno contraddistinta con la particella 36 dello stesso foglio, come descritta nell'atto di provenienza allegato alla perizia.
- Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART. 35 Categoria: agricolo, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 35, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 6.320, reddito dominicale: € 19,58, reddito agrario: € 9,79 Terreno agricolo acclive, catastalmente censito con la qualità "ULIVETO", (nello stato di fatto con prevalente vegetazione spontanea), avente una superficie catastale di mq. 6.320 (Ha 00.63.20), in piccola parte occupato dalla corte di pertinenza del fabbricato di civile abitazione (corpo A della perizia).

In catasto terreni avente qualità uliveto, nello stato di fatto risulta essere scarsamente curato con la presenza i una consistente vegetazione spontanea. Sono presenti recinzioni. La particella risulta essere in parte gravata da servitù di passaggio a favore della rata di terreno contraddistinta con la particella 36 dello stesso foglio, come descritta nell'atto di provenienza allegato alla perizia.

- Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART. 12 Categoria: agricolo, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 12, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale mq 3.550, reddito dominicale: € 7,33, reddito agrario: € 0,92. Terreno agricolo fortemente acclive con difficile accesso (se non attraverso fondi limitrofi), ubicato a valle della strada vicinale, (tra la strada ed il fosso ripariale che lo delimita nel lato nord lungo il confine con le p.lle 11 e 149). Catastalmente censito con la qualità "BOSCO ALTO", nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo). La rata di terreno ha una superficie catastale di mq. 3.550 (Ha 00.35.50). Appezzamento di terreno con formazioni boschive e vegetazione tipica delle zone ripariali, in catasto terreni avente qualità di bosco alto, nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo).
- Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART. 158 Categoria: agricolo, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 158, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale mq 1.460, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 0,30. Terreno agricolo fortemente acclive con difficile accesso (se non attraverso fondi limitrofi), ubicato a valle della strada vicinale, (tra la strada ed il fosso ripariale che lo delimita nel lato nord lungo il confine con la p.lla 149). Catastalmente censito con la qualità "BOSCO MISTO", nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo). La rata di terreno ha una superficie catastale di mq. 1.460 (Ha 00.14.60). Appezzamento di terreno con formazioni boschive e vegetazione tipica delle zone ripariali, in catasto terreni avente qualità di bosco misto, nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo).

Il lotto unico presenta irregolarità catastali, nonché diverse irregolarità edilizie, per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo di € 40.900,00, già detratto dal valore di stima. Immobile privo di certificato di abitabilità.

Dal maggio 2026 esiste una cartografia del PAI dove le particelle 33 e 35 sono in parte interessate dalla zona rossa, con possibilità di frane sulle rispettive rate: la zona rossa non ricomprende, però, né il fabbricato né le aree ad esso di pertinenza.

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.

- **IL VALORE DELL'IMMOBILE, DETERMINATO A NORMA DELL'ARTICOLO 568 C.P.C., È PARI AD € 316.466,82;**
- **IL PREZZO BASE DI VENDITA INDICATO IN ORDINANZA È PARI AD € 316.500,00;**
- **IL PREZZO MINIMO, NON INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE, A CUI È POSSIBILE OFFRIRE È PARI AD € 237.375,00;**
- **GLI AUMENTI PREVISTI PER IL CASO DI GARA FRA PIÙ OFFERENTI SONO DI € 5.000,00;**
- **IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE È STABILITO NELLE ORE 11,00 DEL 22/02/2027, GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.**
- **L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL DEBITORE, DI CUI COSTITUISCE L'ABITAZIONE PRINCIPALE.**
- **NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI.**

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

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

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita, sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto, disciplina della pubblicità della vendita, ecc.", facenti parte dell'ordinanza di vendita emessa in data 21/10/2026, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, consultabile sui siti Internet sopra indicati unitamente all'elaborato peritale.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche *https://pvp.giustizia.it/pvp/* Sul portale sono, altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo. Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo *https://pst.giustizia.it*

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c..

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato, altresì, il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo *http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm*. Se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno. Il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto.

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

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

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

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

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, **nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07**, che dovrà avvenire entro **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

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

l) l'importo versato a titolo di cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato alla procedura R.G.E. 123/2023 del Tribunale di Terni IBAN IT32 R062 2014 4050 0000 2002 092**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo,

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

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

NB. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
q) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;
ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.
A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015.
In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.
All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:
a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;
d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine – della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento.
La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 123/2023 DELEGA" IBAN IT32 R062 2014 4050 0000 2002 092.
La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" ("TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2023, 23.03.2027, LOTTO 1, 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 la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

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

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

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

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 5.000,00. <u>I valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto</u>.

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 precedente ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie).

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.
Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
Se la gara non ha avuto luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.
Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE. Laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; - in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; - in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore.
Si rende noto che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Luciano Cianchetta, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
A norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., come da dichiarazione resa dall'Esperto nella perizia di stima, si precisa che il terreno di cui al Corpo: A costituisce corte del fabbricato, è classificato come "Ente Urbano" e non si dà luogo all'indicazione della destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001; i terreni di cui ai Corpi B, C, D ed E sono terreni a destinazione agricola secondo il piano regolatore generale. Si rimanda alla perizia di stima per le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni. Con riferimento all'abitazione in villini [A7] part. 369 ed adiacenti terreni agricoli part.lle 33-35, il CTU non ha dichiarato la conformità edilizia. In particolare, sulla scorta degli accertamenti che l'Esperto ha potuto eseguire in loco, con l'intervento di ristrutturazione edilizia del preesistente vecchio fabbricato rurale semidiruto (di cui alla Concessione Edilizia 12816 del 22/07/1992), è stato realizzato un fabbricato unifamiliare avente principalmente le seguenti difformità rispetto al titolo rilasciato: -modifiche alla distribuzione interna nei due piani dell'edificio; -modeste variazioni alle conformazioni delle coperture, alle finestrature esterne ed alle altezze interne ed esterne; -diversa sistemazione del terreno intorno all'edificio; -aumento di SUC, nei limiti di quanto attualmente consentito dall'art. 91 della L.R. 1/2015 s.m.i. (ampliamento con un incremento massimo di 100 mq), con conseguente leggero ampliamento dell'area di sedime nel lato non fronteggiante la strada vicinale di uso pubblico. All'uopo si precisa che quest'ultima considerazione scaturisce dai rilievi effettuati sul posto e dal confronto dell'attuale mappa di visura del catasto terreni con quella di impianto (1956), in quanto nell'elaborato di progetto del 1992 non è presente un particolare del lotto con l'esatto piazzamento dell'esistente

fabbricato ante opera. Regolarizzabili mediante: richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001. Descrizione delle opere da sanare: variazioni essenziali dalla Concessione Edilizia rilasciata nel 1992, sanabili con doppia conformità "semplificata" o "asimmetrica", conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento di realizzazione dell'opera, ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, Testo Unico Edilizia, (raccordo dell'art. 36 bis del T.U. modificato dalla L. 105/2024, con la L.R. 1/2015). -Oneri per richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 bis del DPR 380/2001): sanzione amministrativa/oblazione ai sensi dell'art. 36 bis c.5 lett. a) del DPR 380/2001; bolli e diritti di segreteria; spese tecniche (tutti gli adempimenti per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, ivi compresa l'eventuale valutazione della sicurezza sismica, all'esito della quale potrebbero necessitare opere di adeguamento strutturale con importo di spesa al momento non quantificabile): € 23.000,00. -Spesa per pratica da presentare al Comune riguardante l'ottenimento dell'Agibilità del fabbricato, comprensiva degli oneri per la redazione delle certificazioni riguardanti gli impianti (elettrico - gas - termico - idrico/sanitario - smaltimento dei reflui civili ecc.), per l'ottenimento delle quali potrebbero necessitare opere di adeguamento impiantistico con importo di spesa al momento non quantificabile: € 2.400,00. Oneri Totali: € 25.400,00. Note: si precisa che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è subordinato all'espletamento di ulteriori accurate verifiche ed accertamenti riguardanti l'immobile che, in questa fase, lo scrivente CTU non ha potuto eseguire, fermo restando che la spesa imputata riguardante gli oneri di regolarizzazione, a parere del sottoscritto, andrebbe a coprire l'incidenza dell'eventuale sanzione pecuniaria, prevista in deroga alla regola generale della demolizione degli illeciti edilizi, in quanto la rimozione delle parti difformi non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, (art. 34 del DPR 380/2001 e capo VI della L.R. 1/2015, s.m.i.). Il Geom. Luciano Cianchetta ha riscontrato le seguenti irregolarità: con riferimento agli atti riguardanti il titolo edilizio autorizzativo delle recinzioni e dei muri di contenimento/consolidamento di cui all'Autorizzazione Edilizia 7349 del 23/06/1993, trasmessi al CTU dal Comune di Narni in data 24/06/2026, si riporta quanto segue. Sulla scorta degli accertamenti che è stato possibile eseguire in loco, i muri di contenimento/consolidamento interni alla proprietà sono stati realizzati in modo difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici facenti parte del titolo edilizio rilasciato. Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA edilizia in Sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: muri di contenimento/consolidamento realizzati all'interno della proprietà, attualmente ricadenti sulle particelle 33-35 e 269 del fg. 14. -Oneri per richiesta del titolo edilizio in Sanatoria: sanzione/oblazione amministrativa; diritti di segreteria; spese tecniche (tutti gli adempimenti per l'ottenimento del titolo edilizio in sanato-ria, ivi compresa l'eventuale valutazione della sicurezza sismica, all'esito della quale potrebbero necessitare opere di adeguamento strutturale con importo di spesa al momento non quantificabile): € 7.000,00. Oneri Totali: € 7.000,00 Note: si precisa che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è subordinato all'espletamento di ulteriori accurate verifiche ed accertamenti riguardanti le opere eseguite che il CTU non ha potuto eseguire, fermo restando che la spesa imputata riguardante gli oneri di regolarizzazione, a parere dell'Esperto, andrebbe a coprire l'incidenza degli eventuali costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con riferimento agli atti riguardanti il titolo edilizio autorizzativo delle recinzioni e dei muri di contenimento/consolidamento di cui all'Autorizzazione Edilizia 7349 del 23/06/1993, trasmessi allo scrivente CTU dal Comune di Narni in data 24/06/2026, si riporta quanto segue. La recinzione nel lato fronteggiante la strada vicinale di uso pubblico, è stata realizzata ad una distanza dal ciglio stradale inferiore rispetto a quella prescritta nell'Autorizzazione Edilizia rilasciata (m. 3,00 dal ciglio stradale). Regolarizzabili mediante: rimozione delle opere di recinzione, in quanto secondo il parere del sottoscritto, per il caso in esame, non può essere concessa una deroga da parte del Comune per il mancato rispetto delle distanze minime dalla strada fuori dei centri abitati, poiché tali vincoli, sono posti a tutela della sicurezza pubblica e della circolazione. -Costi per rimozione delle opere di recinzione che non rispettano la distanza dalla strada: € 6.500,00. Il CTU non ha dichiarato la conformità catastale. In particolare, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nello stato di fatto si è rilevata una diversa perimetrazione della corte di pertinenza del

fabbricato, rispetto a quanto riportato nella mappa catastale che, interessa parzialmente le particelle 33 e 35 attualmente censite al Catasto Terreni, (oggetto della stessa procedura esecutiva). Regolarizzabili mediante: presentazione degli atti catastali (Pregeo e DOCFA) per rappresenta-re l'attuale consistenza della corte. Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione della corte di pertinenza del fabbricato. Presentazione atti catastali (PREGEO e DOCFA): € 2.000,00. Oneri Totali: € 2.000,00. Sono, altresì, state riscontrate le seguenti irregolarità: nello stato di fatto, una porzione della particella risulta essere destinata a corte del fabbricato insistente sulla p.lla 269 (corpo A della presente perizia). Regolarizzabili mediante: presentazione atto catastale di aggiornamento al Catasto Terreni con la procedura PREGEO. Descrizione delle opere da sanare: scorporo della porzione occupata dalla corte di pertinenza del fabbricato. Gli oneri di regolarizzazione sono stati riportati nella descrizione del "CORPO A" della perizia. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato).
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali e 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.

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.
Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.
Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario.
Si rende noto, inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in

modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento.
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.
In caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione. Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).
L'immobile è occupato dal debitore di cui è l'abitazione principale. Lo stesso potrà essere liberato, a cura e spese della procedura, soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento. La liberazione sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento), dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c..
Maggiori informazioni sull'immobile, gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c. potranno essere reperiti, oltre che sui siti internet: *www.asteannunci.it* *www.asteavvisi.it* *www.rivistaastegiudiziarie.it* *www.astegiudiziarie.it* *www.legalmente.net* *www.ilmessaggero.it* e sui principali siti immobiliari privati (es. *casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it*), anche presso il Custode giudiziario e professionista delegato Avv. Ilaria Sciarra, con studio in Terni, Via Nazario Sauro, n. 3, tel. 07441982043, cell. 3282916347, e-mail *ilariasciarra75@gmail.com*, pec *ilaria.sciarra@ordineavvocatiterni.it* e al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom S.p.A..
Il Gestore nominato per la vendita telematica è la Società GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale *www.gobidreal.it.* Per supporto tecnico ed assistenza telefono 0737 782080, e-mail info@gobid.it nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.
Terni, 22/11/2026

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

Firmato digitalmente da: Ilaria Sciarra
Data: 22/11/2026 17:56:17