

N. 13/21 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA**

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 13/21, Dott. Marco Panebianco ,  
**AVVISA**

che, il GE del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, ha delegato le operazioni di vendita allo stesso custode/delegato il quale nella data sotto segnalata, terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica asincrona regolata dall'art. 24 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti immobili ed alle qui indicate condizioni:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su:

**Compendio composto da n. 14 appartamenti** (sub. da 2 a 4 e da 6 a 16) **e da n. 5 posti auto** (sub da 17 a 21) collocati in un fabbricato composto da un totale di n. 15 unità abitative **oltre al bene comune non censibile** (sub 1), comprendente tutte le parti comuni alle altre proprietà immobiliari, vale a dire il vano scala, il cortile di ingresso ed i ballatoi di distribuzione ai vari piani.

Per tutti i sub non vi è la conformità urbanistica né la conformità edilizia (traslazione di circa 8 metri del costruito rispetto al progetto; a seguito, infatti, di rilievo topografico si è riscontrato che il sedime del fabbricato che insiste sulla particella 387, fuoriesce dal perimetro di quella che era la particella 20 sulla quale fu dato il permesso di costruire originario – permesso n. 42/09 del 21/12/2009); relativi costi di sanatoria per circa € 35.000, già decurtati nella valutazione. Vi è, invece, la conformità catastale. Certificato di agibilità non indicato dal Ctu (in corso di accertamento). No condominio. In assenza delle unità termiche (caldaie), vi è inesistenza del Certificato Ape che andrà valutato a completamento degli impianti (potrà ragionevolmente non essere inferiore ad E).

**Corpo A) Fabbricati siti in Castel Viscardo (TR) Frazione Monterubiaglio Vocabolo Le Coste**

**Dati catastali: fg. 12 p.lla 387 subb da 1 a 4 e da 6 a 21. Beni liberi. Più in dettaglio così identificati al catasto Fabbricati:**

**Bene comune non censibile:** foglio 12, particella 387, subalterno 1, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S2-S1-terra-1-2, Comune Castel Viscardo. Comprende tutte le parti comuni alle altre proprietà immobiliari, vale a dire il vano scala, il cortile d'ingresso ed i ballatoi di distribuzione ai vari piani e le autorimesse al piano S2 queste ultime identificate al foglio 12, particella 387, dal sub. 17 al sub. 21.

Note: Bene comune non censibile (a seguito estensione pignoramento originario)

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 2, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 70;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 3, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 56;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 4, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 4, superficie commerciale di mq. 106;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 6, indirizzo Via delle Coste s.n., piano terra, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5. Confinante con sub.5 di altro proprietario. Superficie commerciale di mq. 60;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 7, indirizzo Via delle Coste s.n., piano terra, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 4, superficie commerciale di mq. 86;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 8, indirizzo Via delle Coste s.n., piano terra, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 3, superficie commerciale di mq. 76;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 9, indirizzo Via delle Coste s.n., piano terra, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 3, superficie commerciale di mq. 62;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 10, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 56;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 11, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 56;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 12, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 4, superficie commerciale di mq. 86;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 13, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 3, superficie commerciale di mq. 70;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 14, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 1, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 56;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 15, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 2, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 70;

**Appartamento:** foglio 12, particella 387, subalterno 16, indirizzo Via delle Coste s.n., piano 2, Comune Castel Viscardo, categoria A/2, vani 2.5, superficie commerciale di mq. 56;

**Autorimessa:** foglio 12, particella 387, subalterno 17, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S2, Comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie di mq.10;

**Autorimessa:** foglio 12, particella 387, subalterno 18, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S2, Comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie di mq.10;

**Autorimessa:** foglio 12, particella 387, subalterno 19, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S2, Comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie di mq. 10;

**Autorimessa:** foglio 12, particella 387, subalterno 20, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S2, Comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie di mq. 10;

**Autorimessa:** foglio 12, particella 387, subalterno 21, indirizzo Via delle Coste s.n., piano S2, Comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie di mq. 12.

### **Corpo B)**

**Terreni agricoli siti in Castel Viscardo (TR) Frazione Monterubiaglio Vocabolo Le Coste**

**Dati Catastali: Fg. 12 Partt. 386, 391, 405, 408 e 410**

**Beni liberi**

**Più in dettaglio identificati al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 386, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4 are 55 ca, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.14

Confini: Confinante con part. 291 ed altre (altro proprietario), part. 387 e 405 (proprietà esecutato)

Intestazione: sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 391, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4 are, 18 ca, reddito dominicale: € 0.97, reddito agrario: € 0.86

Confini: Confinante con part. 291, 351 ed altre (altro proprietario), part. 387 e 405, 408 e 410 (proprietà esecutato)

Intestazione: sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 405, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5 are, 60 ca, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 1.16

Confini: Confinante con part. 406, 407 ed altre (altro proprietario), part. 386, 387, 408 e 410 (proprietà esecutato)

Intestazione: sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 408, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 20 ca, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.04

Confini: Confinante con part. 406, 407 ed altre (altro proprietario), part. 391, 405 e 410 (proprietà esecutato)

Intestazione: sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 410, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8 are 8 ca, reddito dominicale: € 1.88, reddito agrario: € 1.67

Confini: Confinante con part. 228, 351 ed altre (altro proprietario), part. 391 e 408 (proprietà esecutato)

I terreni agricoli situati in Castel Viscardo (TR) Frazione Monterubiaglio sono confinanti con il fabbricato di cui al Corpo A o comunque a garanzia dell'accesso al corpo A stesso. In particolare su di essi è stata realizzata una strada di accesso a fabbricato comprensiva di opere di urbanizzazione oltre ad un'area di parcheggio a ridosso del fabbricato in accordo alla pratica edilizia n. 22/09 del Comune di Castel Viscardo. La destinazione delle particelle 410 e 396 non è edificabile; quella delle particelle 386, 405 e 408 (oltre al sub 1 particella 387 BCNC) è invece edificabile.

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.

Le infiltrazioni d'acqua riscontrate nei garage che per il CTU non si configuravano problematiche ai fini della sicurezza strutturale dell'edificio sono state risolte con un intervento di manutenzione straordinaria.

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.

Trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento non ci sono.

Note: Gli immobili facenti parte del complesso, pur risultando formalmente liberi, necessitano di interventi di completamento ai fini della fruizione.

NB: Il fabbricato presenta alcune pecche e danneggiamenti, soprattutto nelle parti di uso comune.

In particolare tutte le zone d'accesso, se non curate, sono invase da una folta vegetazione, ora tagliata, costituita non solamente da erbe ed arbusti, ma anche da alberi a medio fusto (vedere Allegato 2 della CTU

foto 1 - 4); tale evenienza fa supporre che gli apparati radicali potrebbero avere avuto il tempo di intaccare i sottofondi e le guaine d'impermeabilizzazione ove presenti, danneggiandoli in modo significativo.

Tale supposizione è suffragata anche dalla constatazione che in molte aree comuni sono evidenti danni materiali dovuti ad alcuni cedimenti del marciapiede al piano terra (foto 5 – 6 della CTU) oltre al distacco dei battiscopa e della guaina sempre al piano terra (foto 7 – 8 della CTU) ed alcune infiltrazioni e risalite di umidità per capillarità sempre in prossimità delle parti comuni (foto 9 – 15 della CTU).

E' presente anche la ruggine sulle ringhiere dei ballatoi comuni (foto 16 della CTU).

Oltre al ripristino dei predetti danneggiamenti, le unità immobiliari per poter essere rese abitabili dovranno essere allacciate ai vari servizi (acqua, luce, gas, rete dati, ecc.)

Non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti interni agli appartamenti stante la mancanza di allaccio, anche se, tutti gli impianti appaiono ben realizzati ad una prima analisi visiva.

Tutte le unità immobiliari difettano del generatore termico (sono presenti solamente gli allacci) e in alcuni casi l'impianto elettrico deve essere completato con la fornitura e posa in opera di alcuni frutti e placche.

Infine, tutti gli appartamenti necessitano di una completa pulizia (in alcuni sono ancora presenti materiali edili accatastati o piccoli animali morti) e tinteggiatura delle superfici interne, oltre che della revisione e/o sostituzione di alcune mostre delle porte interne, di alcune persiane e di piccole riparazioni/completamenti (maniglia di un portoncino, battiscopa, ecc.)

**- Valore complessivo di stima € 466.500,00**

**- Prezzo a base d'asta € 141.900,00**

**- Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base): € 106.425,00;**

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;

**- Rilancio minimo per la gara: € 2.500,00**

**- IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

**- Data ed orario dell'esame di tutte le offerte telematiche e di INIZIO DELLA VENDITA senza incanto asincrona: 22/10/2025 alle ore 14:15. Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.**

**- Data ed orario della FINE DELLA VENDITA senza incanto asincrona: 23/10/2025 alle ore 14:15.**

**- TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE telematiche: 21/10/2025 ore 11:00.**

**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 come indicato nel punto 6) pagina n. 15 dell'ordinanza 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;**

- **Luogo della vendita: sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

- **Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ALTRE DISPOSIZIONI:**

1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti 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>.

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 21/10/2025,** 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](mailto: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](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.lgs. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

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

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

l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

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

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

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche l'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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

**7) La cauzione dovrà essere versata** dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega intestato alla procedura esecutiva “TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 13/2021” – IBAN: IT75P0622014405000002001368.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura “cauzione”.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00 del giorno precedente alla vendita** e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

**SI INVITA L'OFFERENTE AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA – DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.**

Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con 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 sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

**8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili** (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però – con dichiarazione allegata ad ogni singola offerta – di volerne acquistare uno solo;

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

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

**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;

Per maggiori dettagli sulle modalità di presentazione delle offerte si rinvia all'ordinanza di vendita ed alla normativa.

**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 DM 227/15:**

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo 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 al delegato;

**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;

**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.).

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

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

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'Ing. Roberto Sinibaldi nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 13/21 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; 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 evidenziate 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., riguardo l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella relazione di stima) nonché le notizie 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 pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Professionista Delegato alla vendita, Dott. Marco Panebianco, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: [marco.panebianco@inwind.it](mailto:marco.panebianco@inwind.it); oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Terni - presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde di call center

800630663 di Gruppo Edicom Spa.. Per informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il Professionista Delegato e il gestore nominato per la vendita telematica.

Terni, 10/06/2025

Il Professionista delegato  
Dott. Marco Panebianco

