

TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 13/2025 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Fabiola Taverni (C.F. TVRFBL78L46G148G), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Tel. 0763/344658, E-mail fabiolataverni@gmail.com, PEC avvfabiolataverni@puntopec.it, nominato Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni del 24.06.2025, nonché Professionista Delegato alla vendita con ordinanza emessa, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 18.03.2026 alla quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 13/2025 R.G.E.

AVVISA

che il giorno 02 DICEMBRE 2026 ORE 17.00

si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del compendio immobiliare di seguito descritto tramite il gestore “GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.”, nominato con ordinanza del 18.03.2026, il quale vi provvederà a mezzo del suo portale <https://www.gobidreal.it>.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni posti nei Comuni di San Venanzo (TR) e Monte Castello di Vibio (PG) in maniera contigua e precisamente:

1)

- ✓ **Porzioni di fabbricato, site in San Venanzo (TR)**, Strada Provinciale n. 373, Località/Frazione Po' Fortunato, identificate nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune come segue:

- **Corpo A**

Foglio 153 Particella 168, Piano T, categoria F/2;

Confini: stessa proprietà;

- **Corpo B**

Foglio 153 Particella 173, Piano S1- T, categoria F/2;

Confini: stessa proprietà;

- **Corpo C**

Foglio 153 Particella 166, Piano T-1-2, categoria F/2;

Confini: stessa proprietà;

- **Corpo D**

Foglio 153 Particella 42 sub. 3, Piano T-1, categoria F/2;

Confini: stessa proprietà;

- **Corpo E**

Foglio 153 Particella 42 sub. 1, graffato con **subalterno 2** e **Foglio 153 particelle 90 e 113**, Piano T-1, categoria F/2;

Confini: stessa proprietà;

- **Corpo F**

Foglio 153 Particella 165, Piano T, categoria F/2;

Confini: stessa proprietà;

- **Corpo G**

Foglio 153 Particella 170, Piano S1-T, categoria F/2; Confini:

stessa proprietà;

- **Corpo H**

Foglio 153 Particella 169, Piano S1-T, categoria C/2, Classe 4, mq. 120, superficie catastale totale mq. 137, r.c. euro 185,92.

Confini: stessa proprietà;

- ✓ **Terreni siti in San Venanzo (TR)**, Strada Provinciale n. 373, Località/Frazione Po' Fortunato, identificati nel **Catasto Terreni** di detto Comune come segue:

- 1) **Foglio 153 particella 36**, uliveto, classe 03, superficie are 07, ca 13, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 0,41;

Confini: particella 178, stessa ditta;

- 2) **Foglio 153 particella 38**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 01, ca 55, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,40;

Confini: stessa ditta;

- 3) **Foglio 153 particella 38**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 07, ca 65, reddito dominicale € 1,58, reddito agrario € 0,43;

Confini: stessa ditta;

- 4) **Foglio 153 particella 39**, porzione AA, seminativo arborato, classe 04, superficie are 03, ca 04, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,71;

Confini: stessa ditta;

- 5) **Foglio 153 particella 39**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 21, ca 76, reddito dominicale € 4,50, reddito agrario € 1,24;

Confini: stessa ditta;

- 6) **Foglio 153 particella 46**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 01, ca 86, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,48;

Confini: stessa ditta;

- 7) **Foglio 153 particella 46**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 04, ca 54, reddito dominicale € 0,94, reddito agrario € 0,26;

Confini: stessa ditta;

- 8) **Foglio 153 particella 52**, seminativo arborato, classe 02, superficie ha 1, are 45, ca 06, reddito dominicale € 63,68, reddito agrario € 44,95;

Confini: particelle 54, 75, 183, stessa ditta;

- 9) **Foglio 153 particella 76**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 11, ca 00, reddito dominicale € 2,84, reddito agrario € 2,84;

Confini: stessa ditta;

- 10) **Foglio 153 particella 76**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 09, ca 00, reddito dominicale € 1,86, reddito agrario € 0,51;

Confini: stessa ditta;

- 11) **Foglio 153 particella 76**, porzione AC, seminativo arborato, classe 04, superficie are 02, ca 17, reddito dominicale € 0,50, reddito agrario € 0,50;

Confini: stessa ditta;

- 12) **Foglio 153 particella 79**, porzione AA, uliveto, classe 03, superficie are 16, ca 40, reddito dominicale € 3,39, reddito agrario € 0,93;

Confini: particella 74, stessa ditta;

13) **Foglio 153 particella 79**, porzione AB, pascolo arborato, classe 01, superficie are 10, ca 80, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 0,67;

Confini: particella 74, stessa ditta;

14) **Foglio 153 particella 87**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 70, ca 99, reddito dominicale € 18,33, reddito agrario € 18,33;

Confini: stessa ditta;

15) **Foglio 153 particella 87**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 12, ca 53, reddito dominicale € 2,59, reddito agrario € 0,71;

Confini: stessa ditta;

16) **Foglio 153 particella 88**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 16, ca 00, reddito dominicale € 4,13, reddito agrario € 4,13;

Confini: particella 74, stessa ditta;

17) **Foglio 153 particella 88**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 05, ca 54, reddito dominicale € 1,14, reddito agrario € 0,31;

Confini: particella 74, stessa ditta;

18) **Foglio 153 particella 109**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 03, ca 00, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,77;

Confini: particelle 74, 102, stessa ditta;

19) **Foglio 153 particella 109**, porzione AB, pascolo, classe 02, superficie are 01, ca 40, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,04;

Confini: particelle 74, 102, stessa ditta;

20) **Foglio 153 particella 111**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 01, ca 00, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,26;

Confini: stessa ditta;

21) **Foglio 153 particella 111**, porzione AB, seminativo arborato, classe 04, superficie are 01, ca 20, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,28;

Confini: stessa ditta;

22) **Foglio 153 particella 112**, porzione AA, uliveto, classe 03, superficie are 00, ca 88, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,05;

Confini: stessa ditta;

23) **Foglio 153 particella 112**, porzione AB, seminativo arborato, classe 04, superficie are 00, ca 32, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,07;

Confini: stessa ditta;

24) **Foglio 153 particella 117**, porzione AA, uliveto, classe 03, superficie are 00, ca 40, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,02;

Confini: stessa ditta;

25) **Foglio 153 particella 117**, porzione AB, pascolo, classe 01, superficie are 03, ca 42, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,14;

Confini: stessa ditta;

26) **Foglio 153 particella 117**, porzione AC, seminativo, classe 03, superficie are 00, ca 89, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,23;

Confini: stessa ditta;

27) **Foglio 153 particella 118**, seminativo, classe 03, superficie are 00, ca 18, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05;

Confini: stessa ditta;

28) **Foglio 153 particella 157**, seminativo, classe 03, superficie are 03, ca 15, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,81;

Confini: stessa ditta;

29) **Foglio 153 particella 159**, uliveto, classe 03, superficie are 50, ca 74, reddito dominicale € 10,48, reddito agrario € 2,88;

Confini: stessa ditta;

30) **Foglio 153 particella 163**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 07, ca 70, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,99;

Confini: stessa ditta;

31) **Foglio 153 particella 163**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 15, ca 35, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 0,87;

Confini: stessa ditta;

32) **Foglio 153 particella 176**, porzione AA, seminativo, classe 03, superficie are 14, ca 00, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 3,62;

Confini: particelle 107, 177, stessa ditta;

33) **Foglio 153 particella 176**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 26, ca 40, reddito

dominicale € 5,45, reddito agrario € 1,50;

Confini: particelle 107, 177, stessa ditta;

34) **Foglio 153 particella 179**, uliveto, classe 03, superficie are 06, ca 90, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,39;

Confini: particelle 175, 178, 181, stessa ditta;

35) **Foglio 153 particella 180**, seminativo, classe 03, superficie are 07, ca 40, reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 1,91;

Confini: particelle 102, 181, stessa ditta;

36) **Foglio 153 particella 182**, seminativo, classe 03, superficie are 51, ca 80, reddito dominicale € 13,38, reddito agrario € 13,38;

Confini: particelle 74, 183, stessa ditta;

37) **Foglio 153 particella 184**, porzione AA, seminativo arborato, classe 03, superficie are 28, ca 00, reddito dominicale € 7,95, reddito agrario € 7,95;

Confini: particella 185, stessa ditta;

38) **Foglio 153 particella 184**, porzione AB, uliveto, classe 03, superficie are 03, ca 20, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,18.

Confini: particella 185, stessa ditta;

39) **Foglio 153, particella 167**, qualità ente urbano, superficie catastale 2059 mq. Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1;

Confini: stessa ditta.

2)

✓ **Terreni siti in Monte Castello di Vibio (PG)**, Strada Provinciale n. 373, Località/ Frazione Po' Fortunato, identificati nel **Catasto Terreni** di detto Comune come segue:

1) **Foglio 21 particella 133**, seminativo arborato, classe 04, superficie are 00, ca 20, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,07;

Confini: stessa ditta;

2) **Foglio 21 particella 134**, seminativo arborato, classe 04, superficie are 00, ca 40, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,13;

Confini: stessa ditta;

3) **Foglio 21 particella 575**, seminativo, classe 04, superficie are 04, ca 70, reddito dominicale € 1,46,

reddito agrario € 1,82;

Confini: particelle 574, 579, stessa ditta;

4) **Foglio 21 particella 576**, porzione AA, seminativo arborato, classe 04, superficie ha 1, are 39, ca 03, reddito dominicale € 43,08, reddito agrario € 46,67;

Confini: particelle 577, 579, 581, stessa ditta;

5) **Foglio 21 particella 576**, porzione AB, uliveto, classe 02, superficie are 01, ca 93, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,45;

Confini: particelle 577, 579, 581, stessa ditta;

6) **Foglio 21 particella 576**, porzione AC, pascolo, classe U, superficie are 00, ca 09, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

Confini: particelle 577, 579, 581, stessa ditta;

7) **Foglio 21 particella 578**, porzione AA, seminativo, classe 04, superficie are 68, ca 54, reddito dominicale € 21,24, reddito agrario € 26,55;

Confini: particelle 577, 579, 581, stessa ditta;

8) **Foglio 21 particella 578**, porzione AB, uliveto, classe 02, superficie are 03, ca 44, reddito dominicale € 1,15, reddito agrario € 0,80;

Confini: particelle 577, 579, 581, stessa ditta;

9) **Foglio 21 particella 580**, seminativo arborato, classe 03, superficie are 97, ca 58, reddito dominicale € 40,32, reddito agrario € 40,32.

Confini: particelle 577, 581, stessa ditta.

Descrizione Generale

Il compendio oggetto di vendita, situato in zona collinare nelle vicinanze del Borgo di Doglio, ad attitudine agricola e forestale, è costituito da n. 8 unità immobiliari site nel Comune di San Venanzo (TR), di cui sette censite al Catasto Fabbricati come unità collabenti (Categoria F/2) ed una come magazzino e locale di deposito (Categoria C/2), nonché da terreni agricoli con giacitura prevalentemente pianeggiante e collinare, siti in Comune di San Venanzo (TR) ed in Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Tutte le unità immobiliari sono collocate in posizione centrale rispetto alla disposizione dei terreni agricoli.

1)

FABBRICATI siti nel Comune di San Venanzo (TR)

Corpo A

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), antecedente al 1967, in quanto presente nella mappa di impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954. Per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Cubatura complessiva di circa mc 844,00.

È posto al piano T.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 168 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 5.

L'intero fabbricato è composto da un solo piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: collabente.

Corpo B

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), antecedente al 1967, in quanto presente nella mappa di impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954. Per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Cubatura complessiva di circa m 858,00.

È posto al piano S1-T.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 173 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. da 3 a 6.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi, di cui uno fuori terra ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: collabente.

Corpo C

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), antecedente al 1967, in quanto presente nella mappa di impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954. Per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Cubatura complessiva di circa mc 2.268,00.

È posto al piano T-1-2.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 166 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 10.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: collabente.

Corpo D

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), antecedente al 1967, in quanto presente nella mappa di impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954. Per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Cubatura complessiva di circa mc 52,50.

È posto al piano T-1.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 42 sub.3 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. da 3 a 8,50.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi fuori terra. Stato di manutenzione generale: collabente.

Come si evince dalla perizia, per i corpi A-B-C-D si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura per realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Il Ctu evidenzia che, dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi, si può dedurre che i fabbricati erano presumibilmente a destinazione abitativa; pertanto, è possibile aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1.

Corpo E

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), antecedente al 1967, in quanto presente nella mappa di impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954. Per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

Di questo corpo fa eccezione la particella 90, non presente nella mappa d'impianto; il Ctu ha provveduto a verificare la presenza di titoli edilizi con duplice richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo. (Per l'esito di detti accertamenti si rinvia a quanto indicato nel successivo paragrafo denominato "Conformità urbanistico-edilizia").

Cubatura complessiva di circa mc 1.138,00.

È posto al piano T-1.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 90, 113, 42 sub. 1 e 2 del foglio 153; ha

un'altezza utile interna di circa m. 5.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: collabente.

Anche per il corpo E, il Ctu ipotizza un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi e dallo studio dell'elaborato planimetrico, stando alla perizia, si può affermare che il corpo in questione avesse sia destinazione produttiva che abitativa, in quanto risulta dalla graffatura di diversi immobili.

Corpo F

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), non presente nella mappa di impianto, per il quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo. (Per l'esito di detti accertamenti si rinvia a quanto indicato nel successivo paragrafo denominato "Conformità urbanistico-edilizia").

Il Ctu chiarisce che, dai ruderi visionati nel corso del sopralluogo, non risulta chiaro quale fosse l'utilizzo del fabbricato; è, inoltre, impossibile risalire alla cubatura originaria viste le condizioni di degrado in cui versa; per tali motivi, il Ctu ritiene di non poter attribuire un valore all'immobile.

È posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 165 del foglio 153.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: collabente.

Corpo G

Trattasi di fabbricato collabente (F/2), non presente nella mappa di impianto, per il quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo. (Per l'esito di detti accertamenti si rinvia a quanto indicato nel successivo paragrafo denominato "Conformità urbanistico-edilizia").

Cubatura complessiva di circa mc 527,00.

È posto al piano S1-T.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 170 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. da 1,5 a 8.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui uno fuori terra ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: collabente.

Per il corpo G, il Ctu ipotizza un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi si può affermare che il fabbricato non era a destinazione abitativa.

Corpo H

Trattasi di fabbricato ad uso magazzino (C/2), non presente nella mappa di impianto, per il quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo. (Per l'esito di detti accertamenti si rinvia a quanto indicato nel successivo paragrafo denominato "Conformità urbanistico-edilizia").

Il corpo H è l'unico che esula dalla condizione di fabbricato collabente appartenendo, come anzidetto, alla categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Il fabbricato appare più recente rispetto agli altri; le condizioni strutturali sono sufficienti, ma è evidente che è rimasto inutilizzato per un lungo periodo e privo di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq 137,00.

È posto al piano S1-T.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 169 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 9. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui uno fuori terra ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

TERRENI AGRICOLI siti nel Comune di San Venanzo (TR)

Le particelle censite al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR) sono 23; la loro superficie agricola risulta essere pari a 57.435 mq. Le coltivazioni sono rappresentate, catastalmente, da uliveti, seminativi, seminativi arborati, pascoli e pascoli arborati; il terreno risulta essere di medio impasto; è di forma regolare ed orografia da pianeggiante ad acclive. Le sistemazioni agrarie sono scarsamente presenti.

Culture erbacee: seminativo.

Culture arboree: uliveto.

Selvicolture bosco: misto.

Lo stato di manutenzione generale è scarso.

Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, il Ctu ha ritenuto opportuno prendere in considerazioni il reale uso del suolo al momento della stima; ciò è stato possibile grazie ai sopralluoghi effettuati ed all'interpretazione delle foto aeree relative all'intera azienda desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo). Il Ctu precisa che sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie ed all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente; la stima di valore dei suddetti terreni è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali.

2)

TERRENI AGRICOLI siti nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG)

Le particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio (PG) sono 6; la loro superficie agricola risulta essere pari a 31.591 mq. Le coltivazioni sono rappresentate, catastalmente da seminativi, pascoli e pascoli arborati; il terreno risulta essere di medio impasto; è di forma regolare ed orografia da pianeggiante ad acclive. Le sistemazioni agrarie sono scarsamente presenti.

Culture erbacee: seminativo.

Culture arboree: uliveto.

Lo stato di manutenzione generale è scarso.

I terreni siti nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG) sono contigui con quelli ricadenti nel Comune di San Venanzo (TR).

L'intero compendio versa in totale stato di abbandono.

Si precisa che, come evidenziato in perizia, i beni pignorati ricadenti nei Comuni di San Venanzo (TR) e di Monte Castello di Vibio (PG) presentano complementarità, continuità fisica e fanno parte attualmente di un'unica attività aziendale.

Conformità urbanistico-edilizia

Il Ctu evidenzia che i fabbricati di cui ai corpi A, B, C, D, ed E (ad eccezione della particella 90), tutti fabbricati collabenti, risultano già presenti nella mappa di impianto, che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954. Ne discende che si tratta di fabbricati risalenti ad epoca antecedente al 01.09.1967, per i quali non è richiesto alcun titolo edilizio.

La particella 90 del corpo E, il corpo F, il corpo G ed il corpo H non risultano presenti nella mappa d'impianto; per tale ragione, il Ctu ha effettuato una serie di ricerche atte a verificare la collocazione temporale dei suddetti immobili rispetto alla data del 01.09.1967 (di entrata in vigore della Lg. 765/1967) e l'eventuale presenza di titoli edilizi.

È stata, quindi, inoltrata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo che, con certificazione del 03.11.2025, dichiarava l'assenza di titoli e pratiche edilizie. Successivamente, il Ctu ha cercato di risalire al presunto anno di costruzione visionando le ortofotocarte disponibili online; è risultato che detti immobili non erano presenti nel volo del 1954, mentre nel volo del 1977 erano stati già edificati. Tale riscontro non ha fornito, quindi, informazioni utili. Sono seguiti, pertanto, ulteriori accertamenti.

Nello specifico, è stata inoltrata una seconda istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo, con la quale veniva richiesto che la ricerca di eventuali pratiche edilizie fosse effettuata sui vecchi riferimenti catastali degli immobili, su tutti gli intestatari precedenti, nonché di effettuare una verifica anche sulle pratiche di condono non ancora definite.

Il Comune con certificazione del 01.12.2025 ha dichiarato di nuovo l'assenza di titoli edilizi.

Il Ctu ha provveduto, quindi, a richiedere alla Direzione Regionale Governo del Territorio, Ambiente, Protezione Civile - Cartografia Regionale informazioni circa l'esistenza di voli effettuati a cavallo del 1967. In riscontro alla predetta richiesta, è stato comunicato che esiste la possibilità di visionare i soli voli del 1941 e del 1954, oltre alle foto del 1977.

Per quanto sopra, il Ctu rappresenta che le indagini effettuate non hanno consentito di dimostrare l'anno di edificazione dei fabbricati non presenti nella mappa di impianto.

In considerazione di quanto sopra, l'Esperto ha ritenuto opportuno prendere, come riferimento, l'atto notarile di provenienza dei suddetti immobili (atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Carbonari del 27.07.2001, Rep. nn. 61540/13654, trascritto a Terni, in data 27.08.2001 ai nn. 8293/5685), depositato nel fascicolo telematico il 24.11.2025, nel quale si rinviene, al punto VI, la dichiarazione resa dai venditori, secondo la quale gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01.09.1967.

Il Ctu evidenzia come tale atto rappresenti l'unica fonte in grado di attestare l'esistenza dei fabbricati di cui sopra in data antecedente al 01.09.1967; ricorda, infatti, che il DPR 380/2001 "Testo unico delle norme edilizie" all'art.9 bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - comma 1 bis recita:”....Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la

provenienza.....".

In ragione di quanto sopra, il Ctu ritiene di poter collocare temporalmente anche la costruzione degli immobili non presenti nella mappa di impianto in epoca antecedente al 01.09.1967 e, pertanto, reputa corretto stimare la loro cubatura ed il loro valore di mercato.

Sono stati valutati oneri di regolarizzazione pari a € 600,00 come indicato nella perizia di stima e già decurtati dal valore del bene.

Oneri condominiali

Nessuno.

Stato di Occupazione

Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che gli immobili sono liberi da persone e cose.

VALORE DI STIMA: € 407.543,42 (quattrocentosettemilacinquecentoquarantatre/42);

PREZZO BASE D'ASTA ribassato ex art. 591 c.p.c.: € 305.625,00 (trecentocinquemilaseicentoventicinque/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 229.218,75 (duecentoventinovemiladuecentodiciotto/75);

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00 (cinquemila/00).

In ogni caso, si rimanda all'elaborato peritale a firma del Dott. Roberto Andreutti del 21.02.2026 che qui deve intendersi integralmente richiamato e trascritto, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

SI RENDE NOTO

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 13/2025 R.G.E. Tribunale di Terni, Dott. Roberto Andreutti, (con studio in Terni (TR), Viale G. Oberdan n. 14 - Tel. 0744/291483 - Cellulare: 340/9865887, e-mail:

robertoandreutti@alice.it; pec: r.andreutti@epap.conafpec.it) anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nel rapporto di valutazione a firma del Dott. Roberto Andreutti del 21.02.2026 a cui ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 1 comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40 6 comma cit. L. 47/85.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà altresì 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.

Con riferimento allo stato di occupazione, si precisa che il compendio oggetto di procedura è libero.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e 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).

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento

della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 18.03.2026 che, unitamente al presente avviso, alla perizia del CTU, Dott. Roberto Andreutti, del 21.02.2026 è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net. È, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulle Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni entrambi editi da Edicom S.r.l.. È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul sito www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, numero di procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Fabiola Taverni, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n.38 (Tel.: 0763/344658, E-mail: fabiolataverni@gmail.com e pec: avvfabiolataverni@puntopec.it), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** del Gruppo Edicom Spa.

Le richieste di visita dei 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.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Fabiola Taverni, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via di Cipriano Manente n. 38 o nel diverso luogo eventualmente indicato.

Come già evidenziato, il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale <https://www.gobidreal.it>.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

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 di presentazione della 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**, 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.

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 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 a fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento.

L'offerta telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

A tal fine, si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario previsto per la scadenza del deposito (ovvero le ore 11.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

- 7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 13/2025 RGE Tribunale di Terni - Delega, aperto presso BCC Banca Centro Credito Cooperativo Toscana -Umbria Soc. Cooperativa, Filiale di Orvieto (TR) Piazza Vivaria- IBAN IT17 F070 7525 7010 0000 0752 756.

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. 13/2025, 02.12.2026, LOTTO UNICO, 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 - AD 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.

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita, ovvero alle **ore 17.00 del 02.12.2026**, attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica www.gobidreal.it;

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, www.gobidreal.it. 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, né potrà in alcun modo invalidare il procedimento.**

4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta aperte le buste telematiche e 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. 590 bis 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.

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 sul conto corrente delega intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. n. 13/2025 RGE Tribunale di Terni - Delega, aperto presso BCC Banca Centro Credito Cooperativo Toscana – Umbria Soc. Cooperativa, Filiale di Orvieto (TR) Piazza Vivaria - **IBAN IT17 F070 7525 7010 0000 0752 756;**

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**, 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;

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.).

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Fabiola Taverni, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38

(Tel.: 338/1911568 - 0763/344658; e-mail: fabiolataverni@gmail.com e [pec: avvfabiolataverni@puntopec.it](mailto:avvfabiolataverni@puntopec.it)) e presso il gestore della vendita telematica GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l., ai seguenti recapiti:

- email: assistenza@gobid.it, info@gobid.it oppure
- telefono: 0737/782080.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00. Agli stessi recapiti si potranno ricevere informazioni sulla vendita telematica.

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

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Orvieto-Terni, 20.07.2026

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato
Avv. Fabiola Taverni