



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

R.G. 26/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA (3° VENDITA)

Il Custode Delegato Avv Sandro Carlo Fagiolino, in qualità di Delegato alla vendita nelle procedura R.G. 26/2024 nominato con ordinanza del G.E. dr. Francesco Angelini del 20.11.2024 con studio in Orvieto, C.so Cavour n 75, PEC: avvfagiolino@cnfpec.it – telefono 0763 341467 – e-mail: iuristudio@virgilio.it

Visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal G.E. in data 15.7.2024;

Vista l'ordinanza di Vendita e Delega delle operazioni al Professionista Avv. Sandro Carlo Fagiolino emessa in data 20.11.2024 ai sensi degli artt 569, 570 e ss dal G.E. dr. F Angelini

AVVISA

che nella data e nel luogo di seguito indicati si terrà la seguente vendita Telematica Asincrona (3° VENDITA)

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato indipendente con destinazione commerciale, mai completato nonostante titoli abilitativi rilasciati e da considerarsi quindi incompiuto – COLLABENTE – costituito da piano terra e seminterrato uniti in unico corpo di fabbrica con scala di comunicazione NON realizzata, ubicato nel centro dell'abitato di Avigliano Umbro (Corso Roma) e contraddistinto catastalmente al foglio 45, particella 52 (civico n 67 che risulta errato rispetto alla continuità della numerazione apposta sulla pubblica via) e particella 53 (civico 41 che risulta errato rispetto alla continuità della numerazione apposta sulla pubblica via) di detto Comune, per una superficie complessiva utile pari a 316,50 mq (lorda 398).

Confini: Via pubblica, stessa ditta, salvo altri .

Si dichiara la conformità Urbanistica.

Si dichiara la NON conformità Castale : sono state rilevate irregolarità sanabili attraverso presentazione di variazione di fabbricato urbano con aggiornamento dello stato di fatto, mediante DOCFA con presumibile onere pari a € 900,00 già computato in sede di estimo.

L'immobile è stato valutato nello stato di fatto attuale. Ad oggi l'immobile risulta privo del certificato di abitabilità.

CONDIZIONE dell'IMMOBILE: LIBERO

Trattandosi di bene incompiuto - COLLABENTE – non viene adottato l'Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita.

Si rimanda alla perizia del CTU Geom Roberto Mariotti con studio in Terni, Via Barbarasa n° 46 – Tel.: 0744 426162 - mobile - 339 8765267 - E-mail: studiotecnicomariotti@virgilio.it ; Pec: roberto.mariotti@geopec.it, per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Il Gestore della Vendita Telematica Asincrona è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION srl** e la piattaforma del gestore della vendita telematica è **www.gobidreal.it**

PREZZO BASE D'ASTA : **€ 33'750,00** (euro trentatremilasettecentocinquanta/00)

PREZZO MINIMO (non inferiore al 75%) : **€ 25'313** (euro venticinquemilatrecentotredici/00)

RILANCIO MINIMO (in caso di gara) : **€ 1'500,00** (euomillecinquecento/00)

L'unità immobiliare è posta 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 sopra ricordata anche in riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, 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 precedente e dell'anno in corso non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

La vendita si svolge in modalità asincrona pertanto le buste dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 11,00 del giorno precedente la vendita e quindi il giorno 15 dicembre 2025 e precisamente:

- 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 ed 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 cpc;

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 partiva 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 di origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm ;
- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta) ;
- b) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura /delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita ;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
- i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art 22 D.leg 231/07 che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 - 31.08 di ogni anno) . In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

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

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 simile) 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 D.M. 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 ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento.
- 7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega R.G.E. 26/2024 Delega Trib. Terni **IBAN IT54H0707525701000000745638**. La causale dovrà contenere i seguenti dati: Tribunale di TERNI, RGE N. 26/2024, 16.12.2025, Lotto 1, CAUZIONE).

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

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

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR" lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

- 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 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 cpc, **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

DATA E ORA DELL'ESAME DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

16.12.2025 h 10,30 visualizzazione delle offerte telematiche criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona che saranno aperte ed esaminate dal Delegato alla presenza degli offerenti on line. A seguire deliberazione delle offerte ed eventuale gara.

Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

LUOGO di Esame delle offerte e della vendita telematica asincrona:

Studio del professionista delegato Avv Sandro Carlo Fagiolino, C.so Cavour 75 – ORVIETO – (TR) (tel 0763 341467) tramite l'accesso telematico alla piattaforma del gestore delle vendite telematiche.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitu' attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione della procedura esecutiva n 26/2024, Geom Roberto Mariotti anche con riferimento alla condizione urbanistica ed edilizia dei beni, 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo . Nell'ipotesi che l'immobile sia stato realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46, co 5° del T.U. DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 co 6° L 47/1985, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro **120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**.

Condizioni e consistenze sono meglio indicate e descritte della perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione della procedura esecutiva 26/2024 Geometra Roberto Mariotti, i cui estremi sono indicati in premessa, e che potrà essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre **a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Custode**).

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

Tutte le informazioni sono consultabili sui siti internet www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it ; nonché www.Legalmente.net ; e www.ilmessaggero.it, sulla rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; e-bay annunci; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it)

La pubblicità, **le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita**, sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa in data 20 novembre 2024 che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, consultabile sui siti internet sopra indicati.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv Sandro Carlo Fagiolino e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Inoltre al numero verde del gestore della pubblicità Gruppo Edicom spa 800630663 è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia.

Le informazioni sulla vendita telematica possono essere reperite presso il Delegato Avv Sandro Carlo Fagiolino e presso il gestore nominato per la vendita **GOBID INTERNATIONAL AUCTION srl** (chiamando il numero 02 86882269 operativo tutti i giorni feriali dalle 09:00-13:00 e dalle 14:00-18:00), 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 .

Orvieto, 09.07.2025

IL CUSTODE DELEGATO alle VENDITE
Avv Sandro Carlo Fagiolino

