

Il Professionista Delegato alla vendita, Avv. Chiara Pennacchi (con Studio in Terni, Via San Nicandro n.39, tel. 0744.404186; e-mail: avv.chiarapennacchi@gmail.com; PEC chiara.pennacchi@ordineavvocatiterni.it), richiamata l'Ordinanza di Vendita e Delega delle operazioni datata 14.07.2026 emessa dal G.E. Dott. Francesco Angelini, alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con i quali è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c., la vendita dei beni pignorati, al sottoscritto Custode Delegato, Avv. Chiara Pennacchi e fermo restando che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal menzionato Professionista Delegato, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni, visti gli artt. 569 e 570 e s.s. c.p.c.

AVVISA

che davanti al sottoscritto professionista delegato nella data, nel luogo e nell'orario sottoindicato si terrà la seguente **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.1

Oggetto della presente vendita è il diritto di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 del seguente **Appartamento sito in Terni alla Via Mentana n. 46, piano 16** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 124, particella 239, sub. 279** (Abitazione di tipo civile, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 89, rendita € 592,63) e **cantina di pertinenza al PS1**.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, 3 disimpegni, un ripostiglio, 2 w.c., 2 camere e terrazzo perimetrale. Superficie complessiva di circa mq 119,25. L'edificio è stato costruito nel 1975 ed è stato oggetto di ristrutturazione anni 2006/2008. L'intero fabbricato è composto da n. 20 piani complessivi di cui fuori terra n. 19 e di cui n.1 interrati. L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 46, interno A/59, ha un'altezza utile interna di circa mt 3,00. Lo stato di manutenzione generale risulta sufficiente.

L'edificio è dotato di ascensori.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 05.09.2022 e registrato in data antecedente al pignoramento con scadenza in data 04.12.2032, ma opponibile alla procedura solo entro il 04.12.2031 poichè non trascritto, canone annuale contrattuale € 1.507,00.

Il canone contrattuale è stato ritenuto vile, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., dal CTU nominato e ricalcolato in € 5.160,00 annui (ovvero, € 430,00 mensili): pertanto, il contratto non sarà opponibile nei confronti dell'aggiudicatario.

Situazione catastale, edilizia, urbanistica e impiantistica.

- Situazione Catastale:

Alla data del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: 1) apertura di una porta di collegamento con l'appartamento confinante (sub 280) nel ripostiglio davanti al w.c. principale; 2) separazione del terrazzo a circa la metà del lato lungo del fabbricato, tra i due appartamenti confinanti. Tale separazione non risulta indicata nelle attuali planimetrie catastali. Regularizzabili mediante: Variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per diversa distribuzione. Spese tecniche, oltre oneri per variazione catastale: € 800,00.

Oneri Totali: **€ 800,00.**

Note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, **la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata a spese della procedura esecutiva per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti.**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale dell'immobile.**

La planimetria agli atti non è conforme allo stato di fatto.

- Situazione Edilizia:

Alla data del sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità/difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Terni; 1) apertura di una porta di collegamento tra il ripostiglio posto davanti al w.c. principale e il disimpegno dell'appartamento confinante della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura esecutiva (Lotto n. 2). Regularizzabili mediante: Cila in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: apertura di una porta di collegamento tra il ripostiglio posto davanti al w.c. principale ed il disimpegno dell'appartamento confinante della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura esecutiva (Lotto n. 2).

Il CTU ha evidenziato che in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei due appartamenti.

Ulteriormente, l'ausiliario tecnico ha rappresentato che al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risultava unico per entrambi gli appartamenti (originariamente le attuali unità abitative formavano un unico appartamento, il quale, con le pratiche edilizie del 2006/2008, è stato frazionato in 2 appartamenti separati). In merito al costo necessario per tale intervento, il CTU non ha indicato alcuna quantificazione, ritenendo necessario per la determinazione del quantum una accurata ispezione dell'impianto da parte di un idraulico, con elaborazione di un preventivo.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.**

- Situazione Urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica dell'immobile.

- Situazione Impiantistica:

Per quanto riguarda gli impianti, l'appartamento presenta: impianto elettrico tipologia sottotraccia tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità da collaudare; impianto idrico tipologia sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare; impianto termico tipologia centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità impiantistica dell'immobile.**

Alla data del sopralluogo non è stata consegnata alcuna documentazione relativa alla Conformità Tecnico Impiantistica.

L'immobile risulta in Condominio:

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 852,00;

- spese condominiali scadute ed insolute alla data della redazione della CTU: € 1.491,99.

N.B. l'aggiudicatario sarà tenuto nei limiti di cui all'art. 63 Dis. Att. c.c..

- millesimi condominiali: non specificato.

Il prezzo di stima elaborato dall'Esperto è pari ad **€ 92.295,40** (al suddetto valore dell'immobile è stata applicata la riduzione del valore del 15% e le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quantificate in € 800,00).

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Geom. Massimiliano Porrazzini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

LOTTO N.2

Oggetto della presente vendita è il diritto di PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 del seguente **Appartamento sito in Terni, in Via Mentana n.46, Piano 16**, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 124, particella 239, sub. 280** (Abitazione di tipo civile, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro – zona censuaria 1, superficie: 76 mq).

L'unità immobiliare è composta da ingresso, 3 disimpegni, soggiorno, cucina, 2 w.c., 2 camere, veranda e terrazzo perimetrale. Superficie complessiva di circa mq 97,00. L'edificio è stato costruito nel 1975 ed è stato oggetto di ristrutturazione anni 2006/2008. L'intero fabbricato è composto da n.

20 piani complessivi di cui fuori terra n. 19 e di cui n.1 interrati. L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 46, interno A/59/BIS, ha un'altezza utile interna di circa mt 3,00. Lo stato di manutenzione generale risulta sufficiente.

L'edificio è dotato di ascensori.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 05.09.2022 e registrato in data antecedente al pignoramento con scadenza in data 04.12.2032, ma opponibile alla procedura solo entro il 04.12.2031 poichè non trascritto, canone annuale contrattuale € 1.843,00.

Il canone contrattuale è stato ritenuto vile, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., dal CTU nominato e ricalcolato in € 4.680,00 annui (ovvero, € 390,00 mensili): pertanto, il contratto non sarà opponibile nei confronti dell'aggiudicatario.

Situazione Catastale, Edilizia, Urbanistica e Impiantistica.

- Situazione Catastale:

Alla data del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: 1) apertura di una porta di collegamento con l'appartamento confinante (sub 279 Lotto n. 1) nel disimpegno davanti all'ingresso; 2) realizzazione di 2 tamponature con porte interne a separazione del disimpegno davanti all'ingresso e del disimpegno che porta alla zona cucina/soggiorno; 3) errata rappresentazione della posizione della portafinestra della camera a nord.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale. Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per diversa distribuzione ed esatta rappresentazione. Spese tecniche più oneri per variazione catastale: € 800,00. Oneri Totali: **€ 800,00.**

Note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, **la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata a spese della procedura esecutiva per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti.**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale dell'immobile.**

La planimetria agli atti non è conforme allo stato di fatto.

- Situazione Edilizia:

Alla data del sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità/difformità: 1) apertura di una porta di collegamento con l'appartamento confinante (sub 279 Lotto n. 1) nel disimpegno davanti all'ingresso; 2) realizzazione di 2 tamponature con porte interne a separazione del disimpegno davanti all'ingresso e del disimpegno che porta alla zona cucina/soggiorno. Regularizzabili mediante: Cila in sanatoria. Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di 2 tamponature con porte interne a separazione del disimpegno davanti all'ingresso e del disimpegno che porta alla zona cucina/soggiorno. Spese tecniche per CILA in sanatoria: € 1.500,00. Diritti di presentazione CILA da pagare al Comune di Terni: € 50,00. Sanzione da pagare al Comune di Terni € 1.000,00. Oneri Totali: **€ 2.550,00.**

Il CTU ha, inoltre, rappresentato che, al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risultava unico per entrambi gli appartamenti (originariamente le attuali unità abitative formavano un unico appartamento, il quale, con le pratiche edilizie del 2006/2008, è stato frazionato in 2 appartamenti separati). In merito al costo necessario per tale intervento, il CTU non ha indicato alcuna quantificazione, ritenendo necessario per la determinazione del quantum una accurata ispezione dell'impianto da parte di un idraulico, con elaborazione di un preventivo.

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alle licenze edilizie che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato, l'elaborato grafico della DIA del 2008 e lo stato di fatto si è rilevata l'errata rappresentazione della posizione della portafinestra della camera a nord. Tale differenza (che nell'elaborato grafico della DIA risulta essere un mero errore di rappresentazione) è stata di fatto sanata con il rilascio dell'Abitabilità del 1975.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.**

- Situazione Urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica dell'immobile.

- Situazione Impiantistica:

Per quanto riguarda gli impianti, l'appartamento presenta: impianto elettrico tipologia sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità da collaudare; impianto idrico tipologia sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti conformità: da collaudare; impianto termico tipologia centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità impiantistica dell'immobile.**

Alla data del sopralluogo non è stata consegnata alcuna documentazione relativa alla Conformità Tecnico Impiantistica.

L'immobile risulta in Condominio:

-spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.296,00;

-spese condominiali scadute ed insolute alla data della redazione della CTU: € 1.506,58.

N.B. l'aggiudicatario sarà tenuto nei limiti di cui all'art. 63 Dis. Att. c.c..

- millesimi condominiali: non specificato.

Il prezzo di stima elaborato dall'Esperto è pari ad **€ 73.884,40** (al suddetto valore dell'immobile è stata applicata la riduzione del valore del 15% e le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quantificate in € 3.350,00).

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Geom. Massimiliano Porrazzini, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

Si rimanda alla perizia di stima e alla relazione Tecnico-estimativa avente ad oggetto la verifica della congruità dei canoni di locazione, redatta dal Geom. Massimiliano Porrazzini 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.

* * * *

- DATA E ORA FISSATA PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:
18 NOVEMBRE 2026, DALLE ORE 13:30.

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:
ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

- PIATTAFORMA:
www.astetelematiche.it

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

- ORARIO DI APERTURA DELLE BUSTE DELLE OFFERTE:
18 NOVEMBRE 2026, ORE 13:30.

* * *

LOTTO 1

VALORE DELL'IMMOBILE DA PERIZIA: € 92.295,40.

PREZZO BASE D'ASTA: € 92.300,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

PREZZO MINIMO che è possibile offrire e che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base: è pari ad € 69.225,00, a pena di inefficacia.

LOTTO 2

VALORE DELL'IMMOBILE DA PERIZIA: € 73.884,40

PREZZO BASE D'ASTA: € 73.900,00.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

PREZZO MINIMO che è possibile offrire e che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo

base: è pari ad € 55.425,00, a pena di inefficacia.

- IBAN DEL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA SUL QUALE VERSARE LE CAUZIONI: IT96B0707514400000000754369 conto corrente n. 010/754369.

* * *

RENDE NOTO

che il giorno 18.11.2026, alle ore 13:30, il professionista delegato, Avv. Chiara Pennacchi, procederà all'apertura delle buste telematiche alla presenza online degli offerenti e alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona degli immobili sopra descritti:

- LOTTO 1

(PREZZO BASE D'ASTA: € 92.300,00, con RILANCIO MINIMO, in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00. Si precisa che il PREZZO MINIMO per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero ad € 69.225,00, a pena di inefficacia.

LOTTO 2

(PREZZO BASE D'ASTA: € 73.900,00, con RILANCIO MINIMO in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00. Si precisa che il PREZZO MINIMO per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero ad € 55.425,00, a pena di inefficacia.

Si precisa, altresì, che l'IBAN DEL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA SUL QUALE VERSARE LE CAUZIONI è il seguente: IT96B0707514400000000754369 conto corrente n. 010/754369.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

- l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, 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 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 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 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 indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato (ovvero coordinate IBAN: **IT96B0707514400000000754369** conto corrente n. **010/754369**).

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.123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, 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, affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento della apertura delle buste.

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.

SI INVITA ESPRESSAMENTE L'OFFERENTE:

a) ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

b) 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.

* * *

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

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

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

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

5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo

esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

6) Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

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

9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

10) **Se la gara non ha avuto luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;

11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;

12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;

-laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;

- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

RENDE ALTRESI' NOTO

- che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Massimiliano Porrazzini del 23.05.2026, con studio in Terni (TR), Via G. Menotti Serrati 11/a, email: massimiliano.p1967@gmail.com ; PEC: masimiliano.porrazzini@geopec.it) che può essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, www.ilmessaggero.it ed alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova e senza alcuna garanzia per evizione e molestie 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.

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

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

- che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- che **IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**;

- che 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;

- 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni del 14.07.2026 emessa dal Giudice

delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini, che unitamente al presente avviso di vendita, all'elaborato del Geom. Massimiliano Porrazzini, sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it.

E, 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); sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Gruppo Edicom S.p.a., nonché diffusione mediante sistema postal target. E' altresì, prevista la pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. sul portale www.Legalmente.net, nonché la pubblicazione su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

Informazioni potranno essere richieste al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Gruppo Edicom Spa, al Gestore della Vendita **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**, n.tel. 0586/20141, Email: assistenza@astetelematiche.it, orari di servizio: dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 o al numero 0744/404186 del Professionista Delegato, Avv. Chiara Pennacchi o reperiti presso i siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Terni, li 17.07.2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Chiara Pennacchi