



N. 5/25 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA**

Il custode/delegato nella procedura esecutiva n. 5/25, Dott. Marco Panebianco,

**AVVISA**

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

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

**Appartamento:** parte di un fabbricato plurifamiliare costituito in condominio costruito nel 1996 composto da cinque piani di cui quattro fuori terra e uno interrato destinato a cantine e garage collegati fra di loro anche tramite ascensore condominiale. Sito in zona semicentrale della città di Terni, in Via XX Settembre n° 39/E, interno n° 9.

Dal punto di vista tipologico e strutturale, la costruzione è stata realizzata con strutture portanti in cemento armato e copertura a falde. Esteriormente l'edificio si presenta intonacato a civile e tinteggiato. L'appartamento in esame è posto al piano secondo e composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, doppi servizi igienici dotati di finestra apribile, tre camere da letto e due terrazzi su lati opposti, con affacci rispettivamente sulla pubblica via/corte condominiale e verso altri fabbricati; associata con lo stesso subalterno dell'appartamento è presente una piccola cantina al piano interrato. Superficie lorda complessiva mq 118,00 (superficie commerciale equivalente mq 98,10) ed altezza utile interna di mt 2,70. È posto al piano interrato e piano secondo.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione con caratteristiche qualitative medie della zona; ai fini valutativi può essere considerato abitabile con piccoli interventi di manutenzione ordinaria (installazione caldaia a gas metano per alimentazione impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria – riparazione cinta avvolgibili infissi esterni); come da verbale di primo accesso, l'immobile risulta non abitato, in fase di sopralluogo inoltre sono state riscontrate recenti e modeste opere di finitura relative alla rasatura e tinteggiatura delle pareti; si segnala la mancanza dello zoccolino battiscopa sull'intero appartamento.

**Il posto auto** è collocato al piano interrato dello stesso condominio di cui è parte il corpo appartamento; l'unità immobiliare in esame ha dimensioni pari a mt 2,30 x 4,90 ed è delineata con strisce verniciate sufficientemente visibili a terra. Superficie lorda complessiva mq 11,27 (superficie commerciale equivalente mq 11,27) ed altezza utile interna di ml 2,45.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: il posto auto, così come le parti comuni (esempio: corsia di manovra rampa di accesso ecc.) risulta in buono stato di manutenzione e conservazione; si segnala però la necessità di sostituire l'automazione della porta sezionale d'ingresso corsia condominiale garage.

**Identificazione catastale:**

Foglio 113 particella 461:

- Sub. 12 (catasto fabbricati di Terni), indirizzo Via XX Settembre 39/E, interno 9, piano S1 – 2, comune di Terni, categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 96,00, rendita € 721,75.

Confini: confinante con vano scala, distacco su parti comuni su più lati.

- Sub. 29 (catasto fabbricati di Terni), indirizzo Via XX Settembre 39/E, piano S1, comune Terni, Cat. **C/6**, classe 3, consistenza mq 11,00, superficie catastale mq 11,00 e rendita € 17,04.  
Confini: confinante con stessa proprietà, B.V., parti comuni sui restanti lati.

**Millesimi di proprietà:** millesimi generali 69,77; millesimi scale 188,31; millesimi ascensore 184,28; millesimi posti auto e cantine 54,86; millesimi aree scoperte 69,77.

**Agibilità del corpo “POSTO AUTO”:** si specifica che la stessa, sussistendo tutti i requisiti edilizi/urbanistici/catastali, può essere richiesta tramite portale SUAPE Comune di Terni previo versamento di diritti di segreteria, allegando tutta la documentazione necessaria, con specifico riguardo al certificato di prevenzione incendi (CPI) che dalle verifiche effettuate risulta in fase di rinnovo e voltura a cura dell'amministratore di condominio con pec trasmessa al comando Vigili del Fuoco di Terni in data 05/08/2025.

**Conformità urbanistica ed edilizia:** gli immobili risultano conformi.

**Conformità catastale:** gli immobili risultano conformi.

**L'immobile non è abitato:** sono presenti beni mobili di scarso valore che verranno rimossi.

**Spese condominiali:**

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 984,00;
- spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori e forniture per sostituzione automazione cancello corsia condominiale garage € 116,17;
- spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 407,74.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Indice di prestazione energetica:** l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur essendo sprovvista di certificazione energetica, visto lo stato dei luoghi, le caratteristiche tecniche rilevate durante il sopralluogo e considerata l'assenza del generatore di calore, per cui in base alla normativa vigente dovrà essere simulato un impianto termico e produzione acqua calda sanitaria tipo, presumibilmente avrà una classe energetica “F”.

**Vincoli ed oneri giuridici non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:**

**LIMITAZIONI D'USO:** Atto di permuta trascritto a Terni in data 11.10.2002 con il quale la società X ha concesso a favore dei Sigg.ri Y, proprietari dell'immobile distinto con il foglio 113 particella 146, che hanno accettato tra le altre cose anche il diritto di allaccio alla fognatura a servizio dell'intero edificio, insistente sul terreno di proprietà della società medesima distinto con il foglio 113 particella 461; è stato inoltre stabilito tra le parti che le spese relative alla manutenzione di detta fognatura faranno carico ad entrambe in parti uguali tra loro.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Contestualmente all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni è stato adottato apposito ordine di liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi dalle persone e dalle cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

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.

**- Valore complessivo di stima € 65.064,36**

**- Prezzo a base d'asta € 65.000,00**

**- Prezzo minimo che è possibile offrire (non inferiore al 75% del prezzo base): € 48.750,00;**

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

**- Rilancio minimo per la gara: € 2.000,00**

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

- Data ed orario dell'esame di tutte le offerte telematiche e di inizio della vendita senza incanto asincrona: 19/03/2026 alle ore 9:00. Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.
- Data ed orario della fine della vendita senza incanto asincrona: 20/03/2026 alle ore 9:00.
- Termine di presentazione delle offerte telematiche: 18/03/2026 ore 11:00.

**La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci come indicato nel punto 6) pagina n. 15 dell'ordinanza ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

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

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

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

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

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

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

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

- Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.R.L.** a mezzo del suo portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

#### **- Modalità di presentazione dell'offerta telematica e altre disposizioni:**

**1) Telematica:** Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area “pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

**2) Le offerte di acquisto** criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta – che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente **entro le ore 11:00 del 18/03/2026**, 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

### **3) L'offerta può essere formulata dall'offerente:**

- personalmente;
- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

### **4) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm);
- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.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 antirciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche l'offerta telematica per persona da nominare;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è 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 intestato alla procedura esecutiva **"TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. N. 5/2025" – IBAN: IT36G0622014405000002001907.**

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

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

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

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

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

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

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

**9) Ai sensi dell’art. 571 co. 2° c.p.c. l’offerta non sarà considerata efficace:**

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

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

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

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

**L’aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all’aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

- le somme versate dall’aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

**Il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, **dovranno essere versati**, entro il termine indicato nell’offerta, mediante **bonifico bancario** alle coordinate indicate al delegato;

**Ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l’istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l’udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall’aggiudicazione;

- a versare all’Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

**Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato,** egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;

- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.”

**In caso di mancato versamento del saldo prezzo,** comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.)

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

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

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Giulio Cupido nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 5/2025 del Tribunale di Terni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui si trova, e senza alcuna garanzia per evisione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., riguardo l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. D.P.R. 380/2001 (come da dichiarazione resa dall'Esperto nella relazione di stima)

nonché le notizie di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" allegata all'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti internet.

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Professionista Delegato alla vendita, Dott. Marco Panebianco, ai seguenti recapiti: Tel.: 0744/432093 - 0744/614342; e-mail: marco.panebianco@inwind.it; oppure presso i Siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 del Gruppo Edicom s.p.a.. Per informazioni sulla vendita telematica è possibile contattare il Professionista Delegato e il gestore nominato per la vendita telematica.

Terni, 09/12/2025

Il Professionista delegato  
Dott. Marco Panebianco

