

## TRIBUNALE DI TERNI

## AVVISO DI VENDITA DELEGATA

**Esecuzione immobiliare n. 63/2024 R.G.E.****Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini****Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Pier Luigi Boscia**

Il sottoscritto Avv. Pier Luigi Boscia, con studio in Terni Via Barbarasa n.23, tel. 0744 400204, e-mail: plb@studioboscia.it, nella qualità di Custode giudiziario e Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 63/2024 R.G.E.:

- visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott. Tommaso Bellei, in data 20.11.2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visti gli artt. 569, 570 e ss. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **24 giugno 2026 alle ore 15:45** presso la sala d'asta del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

a mezzo del gestore "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA", tramite il suo portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dei beni immobili come appresso descritti:

**LOTTO 1**

- Diritto di 1/1 di piena proprietà di abitazione con annesso magazzino e corte:

• abitazione di tipo civile sita nel Comune di Ficulle (TR), frazione Poccialone, Via Pietro Nenni snc, distinta al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 11, particella 668, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 125 m<sup>2</sup>, rendita € 411,87. L'immobile risulta conforme catastalmente e confina con: strada privata, terreni e altra proprietà posta al piano superiore dell'abitazione. L'abitazione occupa l'intero piano terra di una palazzina bifamiliare a pianta regolare, raggiungibile tramite strada privata gravata da servitù di passaggio a favore del fondo adiacente, in contesto suburbano a vocazione residenziale-rurale; la distribuzione interna comprende: ingresso sotto portico di passaggio, ampia sala soggiorno, cucina abitabile, dispensa, due camere da letto e bagno finestrato, con finiture semplici costituite da pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con pittura bianca liscia, infissi in alluminio dotati di doppio vetro. L'edificio non è allacciato alla rete gas cittadina né alla fognatura pubblica e condivide con l'altra porzione immobiliare posta al piano superiore della palazzina - appartenente ad altro proprietario e non oggetto dell'esecuzione - il bombolone GPL interrato per cottura e riscaldamento e la fossa Imhoff per lo smaltimento dei reflui. La corte pertinenziale, solo in parte recintata, presenta vialetti in pietra calcarea e graniglia, aree a verde in continuità con terreni boscosi ed orti, porticati in fase di completamento, un posto auto coperto mediante struttura ancorata al suolo e, nelle immediate vicinanze, una piccola costruzione destinata a magazzino/deposito.

Per quanto concerne l'abitazione si segnala una irregolarità edilizia, come meglio evidenziata nella CTU, regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria con un costo di euro 3.000,00.

• Corte del fabbricato, sviluppa una superficie complessiva di 1.490 mq. L'area di sedime e di corte pertinente all'intero fabbricato – del quale le unità immobiliari sopra indicate costituiscono porzioni – è censita al catasto Terreni al foglio 11, particella 668 (già p.lla 383), "ente urbano" di mq 1.490. Per effetto del tipo mappale n. 35971.1/2004 del 31/05/2004, la preesistente particella 668 (ex 383) di mq 1.200 è stata accorpata alla particella 669 (ex 439) di mq 290, dando origine all'attuale particella 668 di complessivi mq 1.490. Tale area scoperta costituisce pertinenza comune del fabbricato ed è detenuta in comproprietà con l'altro proprietario dell'unità sita al secondo piano (non oggetto dell'esecuzione), non risultando assegnata in uso esclusivo a singole porzioni.

• magazzino sito in 05016 Ficulle (TR), frazione Poccialone, Via Pietro Nenni snc, identificato al catasto Fabbricati al foglio 11, particella 668, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq. vani, rendita € 31,61. Il magazzino risulta conforme catastalmente e confina con: terreni e altra proprietà. Trattasi di locale ad uso deposito, con caratteristiche costruttive ordinarie e finiture minime, accessibile dalla corte comune. Stato manutentivo complessivamente modesto.

Si segnala la copertura presumibilmente in lastre di cemento-amianto (eternit), da rimuovere e smaltire secondo la normativa vigente, previa indagine ambientale.

– Diritto di 1/1 di piena proprietà di Terreno sito in Ficulle (TR), frazione Poccialone, Via Pietro Nenni, identificato al catasto Terreni, sezione censuaria FICULLE, al foglio 11, particella 690, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale ha.0.50.00, reddito dominicale: € 30,99, reddito agrario: € 24,53. Il terreno risulta conforme catastalmente e confina con altri terreni. L'apezzamento è ubicato in area acclive, di non agevole accessibilità, in prossimità dell'abitazione oggetto di esecuzione. Lo stato manutentivo è modesto, con vegetazione spontanea prevalente (cespugli e rovi) che limita l'effettiva coltivabilità; assenza di particolari sistemazioni agrarie o infrastrutture.

Stato di occupazione: il lotto è occupato dal debitore in qualità di proprietario.

**Prezzo base: € 74.535,00 (valore di stima € 99.379,95)**

**Prezzo minimo: € 55.902,00 (ossia almeno il 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

## **LOTTO 2**

– Diritto di 1/1 di piena proprietà di magazzini e locali di deposito, identificati al catasto Fabbricati:

• al foglio 17, particella 80, subalterno 8, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano T, comune FICULLE, categoria C/2, classe 4, consistenza 54 mq, superficie 78 m<sup>2</sup> Totale, rendita € 119,92, (originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6);

• al foglio 17, particella 80, subalterno 18, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano S1, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 25 m<sup>2</sup> Totale, rendita € 33,47 (originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6);

• al foglio 17, particella 79, subalterno 4, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano S1, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie 40 m<sup>2</sup>, rendita € 52,06 (originatosi a seguito di variazione catastale n.24794.1/2011 del 24/10/2011 dalla soppressione della particella 79 sub 3 e particella 80 sub 13 (graffate); a sua volta originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6);

• al foglio 17, particella 77, subalterno 3, indirizzo VIA PIAZZETTA n. 6 Piano S1, comune FICULLE, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, superficie 86 m<sup>2</sup>, rendita € 96,68 (originatosi a seguito di variazione catastale n.55121.1/2014 dalla soppressione della particella 77 sub 2 e

particella 80 sub 17 (graffate); a sua volta originatosi a seguito di variazione catastale n.294.1/2011 del 14/01/2011 dalla soppressione della particella 77 sub 1, particella 80 sub 10 e particella 80 sub 15; a sua volta originatosi a seguito di variazione catastale n.118.1/2011 del 12/01/2011 dalla soppressione della particella 80 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6).

Il compendio risulta conforme catastalmente e si trova nel centro storico di Ficulle, in un tessuto urbano medievale fatto di vicoli in pendenza, case in pietra e piccoli slarghi. L'intorno ha un carattere spiccatamente residenziale-storico, con prospetti in muratura a vista e affacci sul paesaggio collinare. La viabilità locale è stretta, la sosta è limitata e gli accessi carrabili risultano in generale difficoltosi: la fruizione è prevalentemente pedonale. Gli ambienti oggetto di esecuzione presentano un doppio fronte di accesso. Dal basso, direttamente dalla strada, si entra attraverso un varco provvisorio che conduce a un ampio cortile interno in forte pendenza, oggi invaso dalla vegetazione spontanea e quindi difficilmente percorribile. Il cortile è delimitato da muri di contenimento in pietra e in calcestruzzo; non vi sono condizioni di carrabilità e l'eventuale movimentazione di materiali risulta possibile solo a mano. Dall'alto, provenendo dal centro storico, si accede tramite androne voltato con pavimentazione lapidea e infissi storici: il passaggio è idoneo al solo transito pedonale, con spazi di manovra ridotti e accesso veicolare poco praticabile. In sintesi, il contesto è di pregio storico-ambientale, ma le criticità logistiche (pendenze, vegetazione, assenza di carrabilità, varchi provvisori) incidono sulla fruibilità e sulla gestione di eventuali interventi.

Per gli immobili del lotto 2 sono state riscontrate delle irregolarità edilizie, come meglio evidenziate nella CTU, regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria con un costo di euro 5.000,00.

Stato di occupazione: il lotto è occupato dal debitore in qualità di proprietario.

**Prezzo base: € 16.803,00 (valore di stima € 22.404,00)**

**Prezzo minimo: € 12.603,00 (ossia almeno il 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

Per quanto riguarda le conformità edilizie e urbanistiche si rimanda alla CTU, che qui deve intendersi integralmente riportata, del perito nominato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 63/2024 RGE, Arch. Alberto Tiberi.

Le richieste di visita di beni dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- I beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima depositata in atti dell'Arch. Alberto Tiberi (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; in ogni caso l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni entro i termini di legge.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio,

quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art.36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.
- Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art.580 c.p.c.

### MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà con modalità telematica asincrona tramite il gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA attraverso il suo portale.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in via telematica entro le ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (ossia entro le ore 11:00 del 23 giugno 2026).

La gara avrà inizio il 24 giugno 2026 alle ore 15:45 e terminerà il 25 giugno 2026 alle ore 15:45, con possibilità di prolungamento di 10 minuti in caso di rilanci negli ultimi 10 minuti, fino ad un massimo di 12 proroghe.

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 avrà 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 disporrà 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 è stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

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 farà luogo all'aggiudicazione e si

procederà 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.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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

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

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

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

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

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

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

**NB.** Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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;

**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 autorizza 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, effettuate in separato documento.

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega intestato a "Tribunale di Terni RGE 63/2024" presso Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. al seguente IBAN: IT 26 M 06220 14405 000002001937.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 63/2024, 25.03.2026, LOTTO 1, CAUZIONE" ovvero "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 63/2024, 25.03.2026, LOTTO 2, 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 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.

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

La gara, che si svolgerà con modalità ASINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per

registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15:

- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

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 dal delegato.

### AVVERTENZE

Si avverte che:

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.
- L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

**SI RENDE NOTO CHE IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

Per ogni altra informazione si rinvia all'ordinanza di vendita del 20/11/2025 a firma del G.E. Dott. Tommaso Bellei ed alla perizia dell'Arch. Alberto Tiberi

### PUBBLICITÀ

Il presente avviso, unitamente alla ordinanza di vendita e alla relazione di stima, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite presso il Custode Giudiziario e Professionista Delegato Avv. Pier Luigi Boscia, tel. 0744/400204, e-mail: [info@studioboscia.it](mailto:info@studioboscia.it), presso i siti Internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, comma 2, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800.630.663 di Gruppo Edicom s.p.a.; informazioni sulla vendita telematica potranno essere acquisite presso il delegato e presso il gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA al numero 0586/20141, che potrà fornire supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione.

Terni, 20 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Pier Luigi Boscia

