

TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. n. 65/2024

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita, Avv. Riccardo Casavecchia, referente della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, con studio in Terni Viale Cesare Battisti n. 45, vista l'ordinanza di vendita delegata emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, il 18.12.2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28.01.2026** alle **ore 14.15**, avrà inizio la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 della proprietà di:

A) un appartamento per abitazione posto al piano primo con annesso locale taverna/sgombero al piano seminterrato, porzioni di un autonomo fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al F.159. part.52 sub.1 graffata alla part.48 sub.1** - ZC 2 - cat A/3, cl.9, vani 6, sup. catastale tot. mq 101 tot. Escluse aree scoperte mq 98, Rendita € 387,34 - Piano S1-1 - Strada di Larviano n.107. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi è situato nella frazione di Larviano (zona sud/est), a circa 4 km del centro della città di Terni, in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale/agricola, carente delle principali le infrastrutture sociali, economico-commerciali. L'appartamento al piano primo è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno e un terrazzo/ballatoio; è annesso al suddetto un locale ad uso sgombero/taverna posto al piano seminterrato. L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

B) un appartamento per abitazione posto al piano terra, porzione di un autonomo fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107, con annesso autonomo manufatto, avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie, il tutto **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3** - ZC 2 - cat A/3, cl.9, vani 5, sup. catastale tot. mq 122 tot. Escluse aree scoperte mq 120, Rendita € 322,79 - Piano T - Strada di Larviano n.107. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi è situato nella frazione di Larviano (zona sud/est), a circa 4 km del centro della città di Terni, in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale/agricola, carente delle principali infrastrutture sociali, economico-commerciali. L'appartamento al piano terra è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, camera/pluriuso, un bagno, un terrazzo/ballatoio e portico; sono annessi al suddetto un locale ad uso cantina e una centrale termica. È pertinenza della suddetta unità immobiliare, autonomo manufatto, accessibile mediante il passaggio su area di corte comune, avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie. L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che

compongono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne; mentre il manufatto di pertinenza si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con elementi costruttivi misti muratura/legno/lamiera posticci con finiture al grezzo.

C) un locale ad uso garage, con sovrastante terrazza/lastrico solare, di pertinenza e a servizio delle unità immobiliari costituenti il fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107. Il locale di che trattasi è **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al F.159 part.48 sub.3** – ZC 2 - cat C/6, cl.8, di mq 34, sup. catastale tot. mq 34, Rendita € 70,24 – Piano T - Strada di Larviano n.30. L'accesso dalla pubblica via, avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato cielo/terra, ad uso civile abitazione, oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva. Il manufatto ad uso garage è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

D) un appartamento per abitazione posto al piano secondo, porzione di un autonomo fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al F.159. part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4** – ZC 2 - cat A/3, cl.7, vani 3,5, sup. catastale tot. mq 61 tot. Escluse aree scoperte mq 61, Rendita € 162,68 – Piano 2 - Strada di Larviano n.105. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi è situato nella frazione di Larviano (zona sud/est), a circa 4 km del centro della città di Terni, in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale/agricola, carente delle principali le infrastrutture sociali, economicocommerciali. L'appartamento al piano secondo è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo/ballatoio e una soffitta. L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

Il tutto con area di corte scoperta del fabbricato ad uso viabilità pedonale e carrabile, pavimentata in pietra naturale con adiacente area a verde agricolo con soprassuolo coltivo ad uliveto **censita al F.159 part.48, ENTE URBANO del Catasto Terreni del Comune di Terni.**

Non risulta fornito alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Sono state riscontrate difformità edilizio catastali e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono state indicate in € 33.800,00, già decurtate dal prezzo di stima. L'importo necessario per la redazione degli APE stimato in € 900,00 (salvo maggiori spese) è carico dell'aggiudicatario essendo stato già detratto dal prezzo di stima.

L'immobile di cui al al F.159. part.52 sub.1 è abitazione principale del debitore, per cui lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

Gli immobili di cui al F.159. part.48 sub.2 e al F.159. part.48 sub.4 sono occupati senza titolo opponibile alla procedura, con il versamento da parte degli occupanti di un'indennità e saranno liberati, salvo inadempienze degli occupanti, una volta intervenuta l'aggiudicazione dei beni secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

Si rimanda alla perizia di stima 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, consultabile sul PVP, e sul sito del

Gestore della Vendita Telematica che è stato individuato nella soc. ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. che si avvale della seguente piattaforma: www.astetelematiche.it.

- **Prezzo Base LOTTO UNICO: € 136.500,00, OLTRE ONERI FISCALI se dovuti;**
- **Prezzo minimo, ex art. 571 co.2 c.p.c.: € 102.375,00, OLTRE ONERI FISCALI se dovuti;**
- **Rilancio minimo per il caso di gara fra più offerenti: € 2.500,00;**
- **Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 136.456,00;**
- **Termine presentazione offerte vendita: 27.01.2026 ore 11.00;**
- **Data dell'esame delle offerte di vendita e inizio gara: 28.01.2026 ore 14.15;**

MODALITA' PRESENTAZIONE 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 Offerta Telematica scaricabile dal 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**.

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;
- se l'offerente è 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 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; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015), utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015. **NB. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o all'avvocato depositante;**

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

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

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

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai

documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

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

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

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione 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 a: "Tribunale di Terni R.G.E. N. 65/2024" recante il seguente codice IBAN: IT 70 L 06220 14405 000002001752. 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" (**a solo titolo di 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.** Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

- in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri;

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà

essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

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

- A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;
- B) se non è indicato il prezzo offerto;
- C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati 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;

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 € 2.500,00;

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 ordinarie);

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.

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene anche per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato 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. **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.).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato a **"Tribunale di Terni R.G.E. N. 65/2024" recante il seguente codice IBAN: IT 70 L 06220 14405 000002001752.**

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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. In tal caso, 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 alle coordinate sopra indicate; 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.

ULTERIORI AVVISI

- 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, (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380) nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato, Geom. Marco Verzurelli (consultabile sul P.V.P. - Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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;

- i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione a firma dell'esperto nominato sopra richiamata, che 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

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

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

- qualora gli immobili posti in vendita risultassero 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 ai sensi della normativa citata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità delle vendite) non presenti in questo avviso, anche presso il Professionista Delegato, referente della procedura Avv. Riccardo Casavecchia (Tel. 0744/425288);

- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Terni, 21.10.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Riccardo Casavecchia

