

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare N. 69/2024 R.g.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode giudiziario delegato alle operazioni di vendita: Avv. Emiliano Strinati

Il Professionista delegato alla vendita avv. Emiliano Strinati nella procedura esecutiva n. 69/2024 R.g. vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, dott. Francesco Angelini, in data 05.12.2025 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati; visti gli art. 569, 570, 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15.04.2026 alle ore 14:15** presso la sala asta della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57 si terrà a mezzo del gestore Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA dei seguenti immobili:

LOTTO 1

-1/1 di piena proprietà di appartamento, sito in Terni Via Molise n. 43 ubicato al terzo piano del fabbricato condominiale, composto da un soggiorno, una cucina, due camere matrimoniali, un disimpegno, un w.c. ed un ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 80,80 oltre a due balconi di complessivi mq. 4,70. L'abitazione è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale, servito da ascensore, con ingresso al piano terra dal civico 43. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 89 particella 46, sub 16 categoria A/3, classe 2, vani 5, superficie 94, rendita catastale € 322,79 confinante con vano scala condominiale, sub 15, spazi pubblici al p.t., salvo altri.

-1/1 di piena proprietà di locale uso cantina, sito in Terni Via Molise n. 43 ubicato al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 11,10, raggiungibile dal vano scala condominiale con ingresso al p.t. servito da ascensore. Si precisa che la cantina ha anche un accesso diretto dall'esterno attraverso una rampa carrabile sul retro del fabbricato, **che non risulta essere stata oggetto di pignoramento**. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 89

particella 46, sub 31 categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita catastale € 14,20 confinante cantina sub 30, spazi comuni su più lati, salvo altri.

Conformità edilizia. Conformità urbanistica.

Difficoltà catastali, regolarizzabili mediante Docfa, con oneri stimati in € 570,00 (già detratti dal prezzo di stima). Condominio, con spese condominiali insolute alla data della perizia di € 344,27. Libero a seguito di decesso dell'esecutato.

Ape a carico dell'aggiudicatario.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difficoltà urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alla modalità di determinazione del prezzo.

Prezzo di stima € 58.303,58

Prezzo base per la vendita: € 58.300,00

Prezzo minimo: € 43.725,00

Aumenti previsti in caso di gara: € 1.500,00

Termine di presentazione delle offerte: entro le ore 11:00 del 14 aprile 2026 (giorno precedente la data fissata per la vendita telematica asincrona)

Data e luogo della vendita: 15 aprile 2026 ore 14:15 presso la sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57

Data e luogo di apertura delle offerte: 15 aprile 2026 ore 14:15 presso la sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57

LOTTO 2

1/1 di piena proprietà di rate di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati/manufatti, che formano un unico appezzamento di terreno delimitato da recinzioni, accessibile da strada comunale di Toano e da altra strada gravata da servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe costituite da:

- rata di terreno agricolo della superficie di mq 68, ove risulta essere accatastato un piccolo manufatto non più esistente, in Strada di Toano snc, distinto al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 73 particella 1646, cat. C/6, classe 9, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita catastale € 21,85. Confinante con stessa proprietà esecutata su più lati salvo altri. Difficoltà catastale regolarizzabile mediante Tipo mappale e Docfa con costi stimanti in € 700,00, già detratti dal prezzo di stima.

- locale ad uso magazzino di mq. 43 con circostante rata di terreno agricolo di circa mq. 1250, in Terni Strada di Toano snc, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 73

particella 657, cat. C/2, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 53 mq, rendita catastale € 39,97; su tale area risulta insistere un altro piccolo manufatto privo di titolo edilizio e come tale da rimuovere. Confinante con stessa proprietà esecutata su più lati, Chicchiero salvo altri. Difformità catastale, regolarizzabile con Tipo mappale e Docfa con oneri stimati in € 850,00 già detratti dal prezzo di stima. Difformità edilizia in parte sanabili con titolo edilizio in sanatoria con costi stimati di € 1.200,00 e in parte regolarizzabili con rimozione del manufatto con costi stimato di € 750,00 già detratti dal prezzo di stima;

- rata di terreno agricolo in Terni Strada di Toano della superficie di mq 510 distinta al Catasto Terreni del comune di Terni al foglio al foglio 73 particella 660, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 510, R.d. € 2,77, R.a. € 1,32, confinante con stessa proprietà esecutata su più lati, fosso demaniale, salvo altri. Conformità catastale;

- locale ad uso magazzino in Terni Strada di Toano con annessa rata di terreno di mq. 1280 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio al foglio 73 particella 1090, cat. C/2, classe 4, consistenza 25 mq. superficie mq 25, R.c. € 38,73, confinante con stessa proprietà esecutata su più lati, fosso demaniale, salvo altri. Conformità catastale;

- rata di terreno agricolo in Terni Strada di Toano della superficie di mq 1280 distinta al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 73 particella 392, R.d.€ 6,96 R.a.€ 3,41 divisa in due porzioni: porzione AA arborato classe 2 mq 80 R.d.€ 0,45 R.a.€ 0,31, porzione AB uliveto, classe 2, superficie mq 1200, R.d. € 6,51, R.a. € 3,10; confinante con stessa proprietà esecutata su più lati, fosso demaniale, salvo altri. Conformità catastale;

- rata di terreno agricolo in Terni Strada di Toano della superficie di mq 20 distinta al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 73 particella 659, qualità uliveto, classe 2, superficie 20mq. R.d.€ 0,11 R.a.€ 0,05, confinante con stessa proprietà esecutata su più lati, salvi altri. Conformità catastale;

- rata di terreno agricolo in Terni Strada di Toano della superficie di mq 35, (sul quale insiste piccolo manufatto precario non riportato in catasto e privo di titolo da rimuovere), distinta al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 73 particella 661, qualità area fab DM, superficie 35 mq. R.d.€ - R.a. € -, confinante con stessa proprietà esecutata su più lati, salvi altri. Conformità catastale. Irregolarità per la quale si prevede rimozione del manufatto con costi stimati di € 300,00 già detratti dal prezzo di stima

Occupato dagli esecutati.

Si precisa che all'interno dell'appezzamento descritto **vi sono due particelle non oggetto di esecuzione**, in uso agli esecutati, che rimangono intercluse, con conseguente possibile costituzione di servitù di passaggio.

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 alla modalità di determinazione del prezzo.

Prezzo di stima € 9.822,10

Prezzo base per la vendita: € 9.820,00

Prezzo minimo: € 7.365,00

Aumenti previsti in caso di gara: € 500,00

Termine di presentazione delle offerte: entro le ore 11:00 del 14 aprile 2026 (giorno precedente la data fissata per la vendita telematica asincrona)

Data e luogo della vendita: 15 aprile 2026 ore 14:15 presso la sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57

Data e luogo di apertura delle offerte: 15 aprile 2026 ore 14:15 presso la sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57

A norma dell'articolo 46 del T.U. DPR 380/2001 e dell'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni per l'immobile posto in vendita nel lotto 1 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, risultanti dalla citata perizia:

- .Licenza edilizia nuova costruzione n. 26/1963 rilasciata il 31/01/1963 al n. prot. 32986
- .Licenza edilizia in variante n. 70/1965 rilasciata il 15/04/1965 al n. prot. 5533
- .Licenza edilizia in variante rilasciata il 21/10/1965 al n. prot. 23891
- .Abitabilità rilasciata il 26/11/1965 al n. prot. 22479
- .Autorizzazione in sanatoria rilasciata il 27/02/1987 al n. prot. 50505
- .Autorizzazione Edilizia rilasciata il 23/7/1991 al n. prot. 25912
- .Denuncia Inizio Attività per manutenzione straordinaria presentata il 10/7/2000 al n. prot. 43418
- .Cila per interventi di edilizia libera presentata il 16/3/2015 al n. prot. 34685
- .Cila-Superbonus presentata il 18/6/2022 al n. prot. 97233 (lavori previsti nel titolo non realizzati).

Per i manufatti posti in vendita nel lotto 2 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, risultanti dalla citata perizia:

- .Concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 19/2/1997 al n. prot. 14920/86
- .Concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 06/12/1996 al n. prot. 46085/86

-Si rende noto che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo di cui al DPR 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto Geom. Luciano Cianchetta con studio in Terni, Via Alberto Mario n. 18, email: lcianchetta@libero.it Tel. 348.2686246 anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-si rende noto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 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, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 47/1985 come integrata dall'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-si rende noto che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

-si rende noto che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorno dalla predetta istanza, con le modalità prescritte dall'art. 560 cpc; se occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita o al più tardi contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento;

-si rende noto che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale, che l'offerente ha l'onere di consultare, sarà disponibile unitamente alla ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e nei seguenti Siti internet:

www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.astegiudiziarie.it –
www.legalmente.net . Sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su www.ilmessaggero.it .

Maggiori informazioni sull'immobile sono reperibili sui siti internet sopra indicati, presso il Custode e delegato alla vendita dell'immobile Avv. Emiliano Strinati con studio in Terni Via Leonardo da Vinci, 2 Tel. 0744/432001, o contattando il numero verde del gestore della pubblicità 800630663; maggiori informazioni sulla vendita telematica possono essere reperite presso il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

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

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

Si avvisa inoltre che per la vendita **IL TRIBUNALE DI TERNI NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo. Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> .

2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

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

- personalmente;

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

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

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

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

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;

- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'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;

NB. Nel caso in cui nell'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 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 alla procedura IBAN: IT15 F062 2014 4050 0000 2001 922

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" (Esempio: Tribunale di Terni, RGE N. 69/2024, 15.04.2026, Lotto 1, CAUZIONE).

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

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

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

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

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

- qualora 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 DELLE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il giorno fissato per la vendita ossia il 15 aprile 2026 alle ore 14:15 si procederà all'apertura delle

buste telematiche. Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Dette credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica). Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa sarà 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.

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 € 1.500,00 per il lotto 1 e ad € 500,00 per il lotto 2.

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 degli importi sopra indicati 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 l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati al delegato, il quale provvederà ad aggiudicare il bene a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni ricevute dal gestore della vendita telematica.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo

successivo al suo termine.

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 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.

Il Professionista delegato restituirà la cauzione all'offerente che non risulterà aggiudicatario, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era 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 fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore.

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

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.

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; 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.).

Terni, lì 7 gennaio 2026

Il custode delegato

Avv. Emiliano Strinati