
Proc Esec. 76/2023 rge
Giudice Dell'Esecuzione: Dott. FRANCESCO ANGELINI
Professionista Delegato: Avv. Angelica Libretti

ASTE
GIUDIZIARIE®

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA**
ex art 22 D.M. n. 32/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 76/23 rges, Avv. Angelica Libretti, con studio in Terni, in via Botticelli n. 21, fax 0744 – 426280; cell 340 – 4059398; mail avv.angelicalibretti@libero.it; pec: angelica.libretti@ordineavvocatiterni.it.

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il provvedimento di delega alla vendita dell'immobile pignorato, sotto meglio descritto, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini del 19/06/2024

AVVISA che

IL GIORNO 24 giugno 2026 - ORE 11.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

presso la Sala d'Aste della società Gobid International Auction Group S.r.l. Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5, Terni, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, si procederà all'apertura ed alla disamina congiunta delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte telematiche criptate contenenti le domande di partecipazione alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista degli immobili sotto descritti al prezzo base di vendita, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il gestore della vendita telematica è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, il portale del gestore è www.Gobidreal.it – contatti telefono gestore vendita: 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: assistenza@gobidgroup.com. -

Si precisa sin da ora che tanto le buste contenenti le offerte analogiche, quanto le offerte criptate, verranno aperte lo stesso giorno della vendita, all'ora fissata per la vendita, nel luogo sopra indicato, ovvero **presso la sala all'uopo predisposta, presso c/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5, Terni**, e si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista del LOTTO UNICO dell'immobile sotto indicato.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di complesso di immobili, siti in Narni (TR) in via Flaminia Romana 220, frazione Testaccio, articolato in più volumi, frutto di successive fasi edificatorie, in cattivo stato di manutenzione e abbandono, così articolato:

- **locale commerciale ad uso ristorante** sito in Comune di Narni, località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220 posto ai piani S1, T e 1, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 108 con le particelle n.ri 93 subalterno 3, 94 subalterno 4 e 112 subalterno 1, graffate tra loro, Z.C.1, categoria C/1, classe 2,

consistenza mq. 239 e rendita euro 2.345,23- - posto al piano: S1 – T – Il locale è composto da due sale, cucina, locali accessori di servizio e dispensa al piano terra,

- **locale ad uso abitazione/locanda** internamente collegato al locale ristorante e facente parte dell'unico corpo, non accessibile in modo autonomo, sito in Comune di Narni, località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220 posto al piano 1, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 108 con le particelle n.ri 94 subalterno 5 e 112 subalterno 2, graffate tra loro, Z.C.1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5 e rendita euro 271,14.

- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Narni (TR) al foglio 108 particella 90 (catasto terreni), partita 5546, qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 1130, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 3,21 €,

- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Narni (TR) al foglio 108 particella 345 (catasto terreni), partita 5546, qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,02 €

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un modesto piano interrato. L'unità immobiliare a destinazione ristorante è composta da due sale al piano terra, oltre alla cucina e ai locali accessori di servizio. Il locali locanda sono accessibili a mezzo scala interna dal locale ristorante, attraverso un disimpegno che conduce ai servizi igienici. Sono composti da quattro camere poste al piano primo, non accessibili ai disabili a norma di L13/89. Ciascuna camera è dotata di un angolo cottura, sono visibili gli attacchi degli impianti idrici installati su parete rivestita in gres. Sul corridoio comune alle camere da letto si apre la porta dell'unico bagno a servizio delle stesse. Il piano interrato è adibito a cantine, collegato al locale ristorante da una botola con scala a pioli, è composto da tre locali caratterizzati anche accessibili dalla Strada denominata "del Cavallino" mediante un portone di ingresso in legno e scala esterna. L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano primo ed è costituita da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, un bagno e un terzo ambiente adibito, allo stato del sopralluogo, a camera da letto ma catastalmente destinato a cucina. Il soggiorno e la camera da letto a sud sono servite ciascuna da una portafinestra che conduce ad una modesta terrazza. La camera a nord è dotata di portafinestra dalla quale si accede ad un'altra piccola terrazza che si affaccia sul fronte ovest, su Strada del Cavallino. All'esterno si trova una pertinenza, suddivisa in due ambienti ciascuno dei quali è dotato di accesso autonomo. Uno degli ambienti è ad uso magazzino, l'altro è adibito a locale caldaia. All'interno di quest'ultimo sono installate due caldaie alimentate da combustibile gassoso, che allo stato del sopralluogo appaiono non funzionanti e in cattivo stato manutentivo. Per quanto riguarda la copertura, la stessa è in pessimo stato manutentivo. La Pergola esterna, di circa 80 mq, si sviluppa in lunghezza fino a confinare con la strada statale Flaminia, presenta una pavimentazione in lastre irregolari di pietra ed è delimitato da muretti sormontati da ringhiera in ferro. Il sovrastante grigliato metallico è sorretto da montanti verticali in cemento e travetti di acciaio. I Terreni sono incolti, invasi da alberi, arbusti e piante infestanti, delimitati parzialmente da rete metallica lungo il perimetro, accessibili dalla strada pubblica denominata Strada del Cavallino. Si segnala all'interno di entrambi i terreni una servitù di passaggio di cavi su palo di linea elettrica pubblica. Si evidenzia che sono trascritte obbligazioni *propter rem*, non cancellabili, che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Risulta Convenzione Consorzio di Bonifica Tevere Nera, trascritta il 18/01/1978 al n. 354 , risulta, inoltre, atto unilaterale d'Obbligo Edilizio stipulato il 01/06/2010 a firma del Notaio G. Pasqualini di Terni al n. 57373 di repertorio, trascritto a Terni il 16/06/2010 al n. 4518, infine sussiste Servitù di passaggio che insiste sulle particelle 90 e 354 del foglio 108, relativa a linea elettrica pubblica. Nell'atto di COMPRAVENDITA, trascritta

ai nn.1262/921 in data 2 marzo 1965, avente ad oggetto il terreno in Narni riportato in catasto al foglio 108 particella già 90 (ora particella 90 e particella 345) viene dichiarato testualmente: " i contraenti intendono che risulti espressamente il divieto di realizzare qualsiasi costruzione sul terreno in oggetto, in quanto questo è destinato a zona verde, come dichiarano gli interessati, dal piano regolatore ". I terreni sono posti, inoltre, sulla fascia di rispetto della SS Flaminia Romana. Sono presenti difformità urbanistico/edilizie, alcune regolarizzabili ed altre non regolarizzabili, indicate dettagliatamente in perizia, ove è indicato il costo di regolarizzazione ed il costo di demolizione – costi già decurtati dal valore di stima - , per tale ragione si ritiene necessario rimandare all'elaborato peritale, che deve essere esaminato attentamente. Sussistono, altresì, difformità catastali regolarizzabili, dettagliatamente indicate in perizia, nella quale sono indicati i relativi costi di regolarizzazione, già decurtati dal prezzo di stima. Si rimanda alla perizia per la descrizione dettagliata, per tale ragione si ritiene necessario rimandare all'elaborato peritale, che deve essere esaminato attentamente. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, ai costi di regolarizzazione, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

L'immobile è libero.

Valore del lotto come da perizia del Arch. KATIA MANCINI, determinato a norma dell'art. 568 cpc
€ 173.000,00 (euro CENTOSETTANTATREMILA/00)

PREZZO BASE DI VENDITA

prezzo base € 36.492,00 (Euro trentaseimilaquattrocentonovantadue/00)

oltre oneri fiscali

PREZZO MINIMO OFFERTO

non inferiore al 75% del prezzo base

e quindi **non inferiore € 27.369,00 (euro ventisettemilatrecentosessantanove/00)**

oltre oneri fiscali

- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti per il LOTTO unico € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)
- **PREZZO MINIMO**, per il LOTTO UNICO cui è possibile offrire, non inferiore al 75% del prezzo base di vendita
- **DATA DELL'ESAME delle offerte E DELLA VENDITA** senza incanto con modalità sincrona mista:
il 24 GIUGNO 2026 - ORE 11.00 presso la **sala all'uopo predisposta presso la Sala d'Aste della società Gobid International Auction Group S.r.l. c/o Hotel Valentino, via Plinio il Giovane n. 5, Terni;**
- **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

- le offerte di acquisto cartacee potranno essere presentate fino alle ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

- Le offerte di acquisto telematiche 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. **SI CONSIGLIA, COMUNQUE, DI ESEGUIRE IL BONIFICO RELATIVO ALLA CAUZIONE IN TEMPO UTILE, ALMENO 3/5 GIORNI PRIMA RISPETTO ALLA SCADENZA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**, affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;

- **L'APERTURA DELLE BUSTE**: le buste contenenti le offerte analogiche e le offerte telematiche criptate, verranno aperte lo stesso giorno della vendita, nel luogo e nell'orario sopra indicato.

- **GESTORE VENDITA telematica**: Il gestore della vendita telematica è GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, il portale del gestore è www.Gobidreal.it – contatti telefono gestore vendita: 02/86.88.22.69 dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 – email: assistenza@gobidgroup.com.

Per quanto concerne la descrizione del bene, alle spese condominiali, anche insolute a carico dell'aggiudicatario, si rimanda alla Relazione di Stima, alla Convenzione allegata, agli allegati alla perizia, e agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Katia Mancini, **che DEVE ESSERE CONSULTATA DALL'OFFERENTE**, unitamente a tutti gli allegati, così come deve essere consultata l'ordinanza di vendita, e le integrazioni, alle quali si fa espressamente rinvio e la Convenzione Consorzio Bonifica Tevere Nera.

La perizia e gli allegati e la Convenzione sono consultabili anche sui siti internet: **<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.asteavvisi.it; www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it; www.legalmente.net; www.ilmessaggero.it - nonché sui principali siti internet immobiliari privati.**

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita AVV. ANGELICA LIBRETTI Ai seguenti recapiti: tel.: 340/4059398 – mail: avv.angelicalibretti@libero.it, o il numero verde 800630663;

SI PRECISA CHE

- alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

- per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore **ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**

- **Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche (PVP).**

SI RENDE NOTO

- le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione (di cui il professionista indicherà il nominativo e gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie;

- 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 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);

- 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 dell'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 giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;

- che se ancora 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 della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

- in ottemperanza di quanto disposto dall'art. 560 cpc uc, quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode provvederà ad intimare al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza, mediante atto notificato a cura della procedura. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice Dell'esecuzione e/o salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ne curerà lo smaltimento e/o la distruzione;

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

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it , www.legalmente.net; www.ilmessaggero.it

L'offerente dovrà prendere visione anche degli allegati alla perizia.

Ciò posto il Custode, quale delegato alla vendita

AVVISA

Che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss cpc. debbono essere eseguite in Cancelleria o innanzi al Sig. G.E. del Tribunale di Terni saranno equivalentemente eseguite dal Custode.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015

L'OFFERTA DI ACQUISTO POTRÀ ESSERE PRESENTATA:

A) IN FORMA ORDINARIA/CARTACEA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE ANALOGICHE E ALTRE DISPOSIZIONI

1) le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 11:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa;

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento in corso di validità), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00 (salva possibilità di regolarizzazione da parte dell'offerente, anche in udienza dopo l'apertura delle buste, trattandosi di mera irregolarità fiscale) dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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 comunitario 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

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

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

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

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) 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 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);

5) **all'offerta dovrà essere allegata**, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni - Proc. n. 76 /2023 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

6) **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;

7) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;

8) 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 mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente 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);

9) 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 deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a " Tribunale di Terni – Proc. n. 76/2023 ", oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato (sul c/c IBAN **IT39 R062 2014 4050 0000 2001 675**, intestato alla procedura esecutiva);

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

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

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

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

11) 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;

12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

- in subordine potrà intervenire in sua vece 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.;

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal 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:
 - € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
 - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
 - **€ 1.500 PER GLI IMMOBILI VENDUTI OLTRE € 30.001 E FINO A € 60.000;**
 - € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
 - € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
 - € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
 - € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001 i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;
- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;
- se la gara non può avere 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;
- al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni;
- 13) 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;
- 14) 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, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 76 /2023;

- 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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.

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** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) il termine per la presentazione della dichiarazione ai fini antiriciclaggio – che deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione (sul c/c IBAN **IT39 R062 2014 4050 0000 2001 675**, intestato alla procedura esecutiva);
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il

bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno poi essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo, per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

IN OGNI CASO

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima, pubblicata, redatta dall'Arch. Katia Mancini, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e senza alcuna garanzia per evizione e molestie;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) 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 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 5) che 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- 6) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 7) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- 8) 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 dell'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 giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.;
- 9) che se ancora 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 della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);
- 10) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 11) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net; www.ilmessaggero.it

12) NON esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e ss dell'impianto elettrico inoltre, NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento;

- 13) si rende noto che: sono trascritte obbligazioni propter rem, non cancellabili, che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Risulta Convenzione Consorzio di Bonifica Tevere Nera, trascritta il 18/01/1978 al n. 354 , risulta, inoltre, atto unilaterale d'Obbligo Edilizio stipulato il 01/06/2010 a firma del Notaio G. Pasqualini di Terni al n. 57373 di repertorio, trascritto a Terni il 16/06/2010 al n. 4518, infine sussiste Servitù di passaggio che insiste sulle particelle 90 e 354 del foglio 108, relativa a linea elettrica pubblica. Nell'atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1262/921 in data 2 marzo 1965, avente ad oggetto il terreno in Narni riportato in catasto al foglio 108 particella già 90 (ora particella 90 e particella 345) viene dichiarato testualmente: " i contraenti intendono che risulti espressamente il divieto di realizzare qualsiasi costruzione sul terreno in oggetto, in quanto questo è destinato a zona verde, come dichiarano gli interessati, dal piano regolatore ". I terreni sono posti, inoltre, sulla fascia di rispetto della SS Flaminia Romana. Sono presenti difformità urbanistico/edilizie, alcune regolarizzabili ed altre non regolarizzabili, indicate dettagliatamente in perizia, ove è indicato il costo di regolarizzazione ed il costo di demolizione – costi già decurtati dal valore di stima - , per tale ragione si ritiene necessario rimandare all'elaborato peritale, che deve essere esaminato attentamente. Sussistono, altresì, difformità catastali regolarizzabili, dettagliatamente indicate in perizia, nella quale sono indicati i relativi costi di regolarizzazione, già decurtati dal prezzo di stima.

- 14) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile. I compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 15) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 16) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;
- 17) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Francesco Angelini, a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sala aste sopra indicata;
- 18) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA;
- 19) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio;
- 20) le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- 21) IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI e/o ALTRI INTERMEDIARI;**
- 22) PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE: l'offerente dovrà accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 GIORNI PRIMA RISPETTO ALLA SCADENZA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;**
- 23) l'IBAN **IT39 R062 2014 4050 0000 2001 675**, del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale versare le cauzioni verrà utilizzato esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche;
- 24) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.asteavvisi.it; - www.asteannunci.it - www.tribunale.terni.it - www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it; www.legalmente.net; www.ilmessaggero.it - nei termini assegnati dal G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 25) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito



all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la
Cancelleria del Tribunale;

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, li 31/03/2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Angelica Libretti)

