

Il custode e delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare emarginata in epigrafe, **Avv. Ester Ferrara**, con studio ad Orvieto in Via del Popolo n.36, tel. 0763/393876, Cell. 349/3800530, PEC: avvesterferrara@cnfpec.it email: studio.legaleferrara@libero.it, vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, in data 11 giugno 2026 ha delegato le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

- che il **GIORNO 21 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 10,00** si svolgera' la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** dell'immobile di seguito specificato;
Luogo della vendita: portale e piattaforma telematica www.gobidreal.it
Termine di presentazione delle offerte telematiche: entro le ore **11.00** del **20 OTTOBRE 2026** (giorno prima della celebrazione dell'asta).
Data ed orario dell'esame di tutte le offerte telematiche e di inizio della vendita: **21 OTTOBRE 2026 ore 10,00** tramite accesso alla piattaforma telematica del gestore della vendita
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, dopo avere esaminato le offerte presentate, si procederà a gara tra gli offerenti.
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. 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);
Si precisa che un eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita rispetto all'orario sopra indicato, non potrà in alcun modo invalidarne il procedimento.

Gli immobili sono posti in vendita in **N. 2(DUE) LOTTI** ad un **PREZZO BASE:**

lotto 1 € 61.600,00

lotto 2 € 147.200,00

RILANCIO MINIMO PER IL CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

lotto n.1: € 2.000,00

lotto n. 2: € 2.500,00

VALORE DELL'IMMOBILE EX ART 568 C.P.C.:

lotto n.1: € 61.611,40

lotton. 2: € 147.181,10

PREZZO MINIMO (non inferiore al 75% del prezzo base):

lotto n.1: € 46.200,00

lotto n.2: € 110.400,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**LOTTO N.1**

Diritti di piena proprietà 1/1 su: appartamento, catastalmente a destinazione ufficio, della superficie commerciale di 91,53 mq, posto al piano rialzato, **e cantina di pertinenza** posta al piano interrato, ubicato in Viale dell'Annunziata n.3, in un edificio che fa angolo con C.so del Popolo, identificazione catastale: **foglio 115 particella 457 sub. 42 (catasto fabbricati)**, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 2.002,56 Euro, indirizzo catastale: Viale dell'Annunziata n. 3, piano: S1 - t, interno 1, ed ha un'altezza interna di m. 3,00. L'edificio in cui insiste l'immobile pignorato sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

L'immobile che costituisce il Lotto 1 è un appartamento ad uso ufficio (destinazione risultante da visura catastale) posto al piano rialzato di edificio la cui realizzazione risale ai primi anni '60. Dotato anche di una cantina pertinenziale di poco meno di mq.5 al piano seminterrato. L'appartamento risulta di circa mq.90 commerciali e risulta abbastanza luminoso grazie all'assenza di edifici nelle immediate adiacenze; ha mantenuto le finiture originarie (porte interne, infissi esterni, pavimenti), mentre risulta rifatto, in tempi non recenti, l'impianto elettrico realizzato con canaline a vista. L'accesso, con portone blindato commerciale, risulta di pochi gradini superiore al calpestio di piano terra dell'androne condominiale e dà accesso ad un piccolo vano disimpegno dove una porta lo collega al primo vano dell'appartamento, mentre un'altra porta conduce ad un corridoio da cui si accede ad altri 3 vani, un servizio igienico ed un ripostiglio. L'immobile risulta in sufficienti condizioni d'uso, considerando l'età della costruzione. I pavimenti (in marmo di varie tipologie, tipo veneziano, palladiano, marmette, graniglia, ecc., ogni stanza di diversa tipologia), sono in buone condizioni, il bagno è stato rifatto in tempi non recenti e presenta pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni, in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC, hanno bisogno di una sostanziosa manutenzione o, meglio, di sostituzione (anche per questioni di risparmio energetico e tenuta ai rumori), gli infissi interni (porte in legno verniciato, alcune tamburate ed altre con specchiatura centrale in vetro) sono in condizioni sufficienti. Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento condominiale, non essendo quelli in uso all'epoca, sono stati evidentemente sostituiti con radiatori in acciaio verniciato, mentre in due vani risultano presenti due split per il condizionamento estivo, con macchina esterna posizionata sulla parete del prospetto ovest, all'apparenza installati molti anni fa. La cantina di pertinenza, posta al piano interrato e di dimensioni di circa m.1,30 in larghezza e di m.3,50 in lunghezza, non ha finestra ed è dotata di porta in ferro.

STATO DI POSSESSO: l'immobile è libero da persone e cose. Le chiavi sono nella disponibilità del custode

CONDOMINIO ED ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.781,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00 Millesimi condominiali: 26,90

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.109,81, precisando che ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 9379, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione Nuovo fabbricato, rilasciata il 06/06/1962, agibilità del 19/08/1964 con il n. 15075 di protocollo. La planimetria del progetto originario, reperita tramite accesso agli atti al settore Edilizia del Comune, risulta differente dallo stato di fatto attuale (che riporta anche una terrazza sullo spigolo sud-ovest dell'appartamento), tuttavia in fase di rilascio di certificato di Abitabilità (anno 1964) la variazione è stata avallata dal Tecnico comunale preposto, così come testimonia la planimetria catastale originaria (sempre anno 1964) reperita ed allegata alla relazione (vedi Allegato 2).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona AAb3 - Zone A residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 163 - 169 - Ristrutturazione edilizia pesante

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale attuale (risalente all'anno 2001) riporta l'uso ad UFFICIO dell'immobile, mentre la planimetria precedente, risalente all'epoca della pratica di abitabilità dell'edificio (1964), riporta l'uso RESIDENZIALE; ne consegue che, stante l'assenza di pratiche edilizie del cambio d'uso (a seguito dell'accesso agli atti presso il settore Edilizia del Comune di Terni, non è stata fornita alcuna altra pratica, oltre alla originaria Concessione edilizia del 1962), l'attuale destinazione risulta non regolare a livello edilizio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: si ritiene opportuno procedere con la presentazione presso il Catasto, di variazione della destinazione d'uso con

deposito di nuova planimetria con indicazioni d'uso corrette per riportare lo stato di fatto originario regolare.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- oneri Agenzia delle Entrate per deposito pratica di variazione planimetrica Docfa (appartamento + cantina): €.140,00
- oneri per spese professionali tecniche di redazione e presentazione pratica: €.600,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Per la regolarizzazione edilizia, il perito indica pratiche ed oneri relativi al deposito di variazione planimetrica presso il Catasto, con la variazione di destinazione in RESIDENZIALE, ripristinando l'uso che risulta dalla documentazione in possesso del Comune; tale procedura è la più economica, la più veloce e con una destinazione d'uso più commerciabile sul mercato immobiliare e quindi una probabile maggiore vendibilità. L'alternativa sarebbe quella di redigere una pratica di sanatoria all'uso UFFICIO, con spese (oneri di segreteria, oneri di urbanizzazione, oneri per costo di costruzione e spese tecniche) decisamente più alte di circa 6 volte (dl calcolo si aggira intorno a euro 5.000), perché relative anche alla necessaria pratica di Agibilità per il "nuovo" uso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali, sia l'attuale (anno 2001) che quella originaria (anno 1964) sono identiche, differendo solamente nella destinazione d'uso (residenziale l'originaria, direzionale quella successiva); entrambe riportano una discontinuità della tamponatura divisoria con lo spazio condominiale della scala e del vano adiacente, discontinuità che non è emersa a seguito del rilievo architettonico eseguito dallo scrivente (oltre ad una trascurabile difformità del divisorio interno tra il vano d'angolo lato nord-ovest ed il ripostiglio). Tale difformità si ritiene NON RILEVANTE ai fini della regolarità catastale e di quella edilizia, nonché per il calcolo della consistenza dell'immobile.

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO DI STIMA: € 61.611,40

LOTTO N.2

Diritti di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI C.so Tacito 101, della superficie commerciale di 114,53 mq, **con relativa cantina** posta al piano interrato, identificazione catastale: **foglio 117 particella 180 sub. 31 (catasto fabbricati)**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Corso Cornelio Tacito n.101, piano: S1 - 3, interno 6, scala B, ed ha un'altezza interna di 3,10.

L'immobile abitativo si sviluppa al piano terzo dell'edificio ed affaccia sia sul Corso, con vani dotati di balcone, che sull'opposto spazio interno sul quale si affacciano anche i retri di altri fabbricati condominiali limitrofi.

L'edificio, che si eleva per 6 piani, è dotato di ascensore ed un servoscala per il raggiungimento dell'ascensore al piano terra, pertanto è adeguato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

Il cespite oggetto di pignoramento, ricompreso nel Lotto 2, è costituito da un appartamento, con relativa cantina posta al piano interrato, ubicati toponomasticamente in C.so Tacito n.101, all'interno della zona pedonale.

L'abitazione è composta di soggiorno, cucina abitabile con piccolo balcone, 2 servizi igienici, ripostiglio ed un ingresso con lungo corridoio di distribuzione, per una superficie commerciale di mq. 110. Le finiture dell'immobile risultano di buon livello, infissi esterni in alluminio laccato bianco con vetrocamera e tapparelle in PVC a comando elettrico (quelle sul fronte principale), porte interne tamburate laccate bianche, pavimenti in parquet in rovere a spina di pesce per due dei vani principali, gli altri due in marmo alla veneziana in opera, ingresso e corridoio in marmo alla palladiana in opera, mattonelle in gres porcellanato per i bagni e la cucina, così come i rivestimenti alle pareti. Per quanto concerne gli impianti, quello di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, impianto elettrico a norma, impianto di condizionamento nei tre vani prospettanti la via principale ed in cucina, serviti da tre

macchine esterne. La cantina di pertinenza al piano interrato è di ampie dimensioni (m.4,65 x m.2,50 circa) e dotata di finestra, ospita serbatoio dell'acqua e relativo impianto di autoclave ad uso esclusivo.

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23 aprile 2025, data inizio locazione: 01 giugno 2025 data fine locazione: 31 maggio 2029, registrato il 28 aprile 2025 a Terni al n. 1896 serie 3T. Il contratto è stato stipulato con l'importo dichiarato di €7.200,00 / anno.

Il contratto di locazione è stato registrato in data successiva la trascrizione del sequestro ed in data anteriore la conversione del sequestro in pignoramento, senza autorizzazione del giudice della misura cautelare, con la conseguenza che lo stesso è inopponibile alla procedura esecutiva.

Contestualmente all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni è stato adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita come LOTTO 2, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

CONDOMINIO ED ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.272,82

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. 2.051,35, precisando che ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Millesimi condominiali: 36,50

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1.PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 31545, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato, rilasciata il 29/12/1953 con il n. 31545 di protocollo, agibilità del 25/11/1954 con il n. 28353 di protocollo

7.2.SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 435 del 12/10/2015, l'immobile ricade in zona A # Bb(3.5)b di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 137 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata fornita dal Comune ulteriore documentazione, titoli/autorizzazioni/comunicazioni, successiva alla realizzazione del fabbricato, tuttavia sono molto probabilmente state effettuate opere relative ad aggiornamenti degli impianti tecnologici come la realizzazione di impianto di riscaldamento autonomo, in sostituzione di quello originale condominiale, l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme sopravvenute negli anni successivi (ad esempio l'installazione dell'interruttore differenziale), probabile manutenzione o sostituzione dell'impianto idrico e relativi scarichi (si è notata, tra l'altro, l'esistenza di impianto di autoclave posto nella cantina di proprietà e ad esclusivo uso del cespite in oggetto), tutti presumibilmente effettuati prima del 2019, contemporaneamente o in tempi diversi.

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme. Risulta una piccola differenza relativa al divisorio tra le attuali prima camera ed il soggiorno, nel progetto di cui alla Concessione edilizia il divisorio riportava una grande apertura di collegamento tra due vani, precedentemente destinati a tinello e soggiorno. Attualmente i due vani sono separati con un divisorio continuo, in tal modo è stata ricavata una camera da letto in più. Non si ritiene una difformità rilevante perché opera interna che non modifica la destinazione d'uso dell'immobile e non crea modifica della superficie utile.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO DI STIMA: €. 147.181,10

Si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Arch. **Stefano Aguzzi** 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.

- che il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** che vi provvederà a mezzo del suo portale e la piattaforma telematica è www.gobidreal.it, precisando che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti: email: assistenza@gobidgroup.com e tel. 02/86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali;
- che **IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**
- L'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva **RGE 83/2025 DELEGA TRIB. TERNI** sul quale versare la cauzione è **IT38R0707525701000000754018**
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 del lotto, dicitura "cauzione"
- Che l'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui seguenti siti internet: www.asteanunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.Legalmente.net; è prevista inoltre la pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, e sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su www.ilmessaggero.it.
- Che maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita sono reperibili presso **il custode e professionista delegato Avv. Ester Ferrara** ai seguenti recapiti: tel. 0763/393876, Cell. 349/3800530, PEC: avvesterferrara@cnpfec.it email: studio.legaleferrara@libero.it, presso i siti internet indicati sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, Il comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.a., o sulla vendita telematica presso il custode e professionista delegato e presso il gestore nominato per la vendita ai recapiti sopra indicati.
- Che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 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, accessori, dipendenze relative agli immobili, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, **Arch. Stefano Aguzzi**, 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; eventuali differenze di misura 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 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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed all'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).
- Che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c)se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

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

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che 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 indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

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

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

SI INVITA L'OFFERENTE AD 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 ORDINARIO RELATIVO ALLA CAUZIONE IN TEMPO UTILE (ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE) O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO AFFINCHÉ LA STESSA RISULTI EFFETTIVAMENTE ACCREDITATA SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA, AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLE BUSTE.

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; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

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:

- € 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;

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 originarie);

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;

- 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

1) **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;

2) **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;

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

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;
- si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
- in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

5) **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.).

Orvieto, 19 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ester Ferrara