Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

TRIBUNALE DI TERNI

--ooOoo--

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione Immobiliare n. 111/2025 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

Custode Giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Veronica Mattea

--ooOoo--

La sottoscritta Avv. Veronica Mattea, con studio in Terni Via Benedetto Faustini n. 8 (recapito telefonico 0744/682384 - fax 0744/682380 – Pec veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta **ordinanza** del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni **Dott. Francesco Angelini del 9.9.2026**,

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, gli eventuali creditori iscritti non intervenuti, il debitore ed eventuale terzo esecutato che il giorno **16 dicembre 2026 dalle ore 15 in Terni alla via Faustini 8,** presso lo studio dell'Avv. Veronica Mattea si terrà la **VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** - a mezzo del gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** che vi provvederà tramite il suo portale **www.astetelematiche.it** - dei seguenti beni immobili, con l'esame delle offerte pervenute e con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Opificio (Categoria D/1), Frazione Casigliano Campagna, posto al piano T, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particelle graffate 239, subalterno 6 e 254, subalterno 2,** con propria corte di pertinenza esclusiva.

Trattasi di un capannone uso opificio di altezza utile interna di circa m. 6,05, con annesso locale di altezza utile interna di circa m. 4,55, per circa totali mq 1.123,27, con corte esclusiva di ulteriori mq. 1.353,00 e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

Vi è un accesso principale dalla corte comune distinta al Foglio 4, particella 239 sub 10 (non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e un accesso secondario dalla corte esclusiva sul lato opposto.

La struttura è totalmente in pannelli prefabbricati in c.a. ed è dotato di un impianto elettrico con cavi a vista (non a norma) che permette l'illuminazione del locale tramite plafoniere oltre a mettere in funzione i vari macchinari elettrici presenti. La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff (fossa biologica). Inoltre non è presente il gas-metano di città, ma è presente la rete idrica comunale.

Il CTU evidenzia che, dal video realizzato mediante drone, risulta che la copertura dell'opificio è costituita da lastre in fibra di amianto e che, dal sopralluogo effettuato, emerge altresì che anche il controsoffitto interno dell'edificio è realizzato in fibra di amianto, con sovrastante strato di lana di vetro. Il CTU ha provveduto a effettuare la valutazione dello stato di conservazione delle coperture esterna e interna in Cemento-Amianto dell'immobile in oggetto. Detta valutazione è stata effettuata con il metodo dell'Indice di Degrado (I.D.) così come previsto dalla Regione Umbria con DGR n. 84 del 03 maggio 2016. Il valore dell'Indice di Degrado (I.D.) ottenuto è risultato pari 20 per la copertura esterna e pari a 16 per la copertura interna; entrambe i risultati rientrano nel range I.D.< 25, indicando uno stato di conservazione Buono / Discreto per entrambe le coperture. Si ricorda comunque che, indipendentemente dal punteggio favorevole ottenuto, il proprietario dell'immobile è comunque tenuto a rispettare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente dettagliatamente riportati nel capitolo 2 paragrafo 2.4 della relazione specifica su amianto. Infine, l'opificio non è dotato di impianto antincendio e quindi non rispettoso della normativa vigente. Per ottenere il certificato di prevenzione incendi si dovrà predisporre un progetto da presentare ai VVFF e, una volta ottenuto il parere favorevole, realizzare le opere presentando una pratica SCIA.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che l'immobile è attualmente con destinazione d'uso Opificio mentre dall'ultimo titolo edilizio, lo stesso era stato approvato come magazzino a servizio dell'esistente attività commerciale. Quindi va effettuata una SCIA in sanatoria per regolarizzare la destinazione d'uso da magazzino ad attività produttiva oltre il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazionamento dall'unita principale ad uso commerciale. Inoltre nel progetto del 1991 non sono presenti due tamponature ad angolo per delimitare l'esistente opificio dall'attività commerciale che saranno sanate con la stessa SCIA.

Non si è reperito certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria € 4.000,00

ONERI CONCESSORI € 20.299,74

ONERI TOTALI: € 24.299,74.

Per quanto sopra il CTU dichiara la NON conformità edilizia.

Conformità catastale: PRESENTE.

Il CTU ha riscontrato una incongruenza nella scheda catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Terni nella quale non è stata indicata una apertura tra l'opificio (239 sub 6 e 254 sub 2) e l'immobile con destinazione attuale d'uso speciale per esigenze ad uso industriale identificato con il sub 7 (categoria catastale D/7). Tale variazione della destinazione d'uso del sub 7 è stata arbitrariamente effettuata all'Agenzia delle Entrate; pertanto il locale sub 7 deve rimanere con i requisiti commerciali e quindi in D/8 come autorizzato con i titoli edilizi del Comune di Acquasparta e come verificato nel sopralluogo.

Tale irregolarità non va sanata con presentazione di nuovo DOCFA poiché le due unità immobiliari devono rimanere autonome in quanto formanti due lotti separati e quindi l'apertura va tamponata e chiusa definitivamente con adeguata muratura.

Per quanto sopra il CTU dichiara la conformità catastale.

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE

Stato di occupazione: LIBERO

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 460.932,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 24.299,74 e dei costi per analisi della fibra di amianto di € 1.500,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 365.992,46 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Attestazione Prestazione Energetica (APE): NON PRESENTE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, oltre oneri di legge), OVE OCCORRENTE, sarà redatto dopo dell'aggiudicazione ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 366.000,00

- PREZZO MINIMO PER OFFERTA: € 274.500,00

- RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

La presente operazione di vendita è **soggetta a normativa IVA e/o a eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge e sono a carico dell'aggiudicatario**.

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

***** Le **richieste di visita** dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale https://pvp.giustizia.it/pvp/.

LOTTO 2

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Categoria D/7), Frazione Casigliano Campagna, posto al piano T, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 7**

Trattasi di locale commerciale di circa mq. 701,18 con altezza utile interna di circa m. 3,12, posto al piano terra di edificio di tre piani, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

Il locale è dotato di entrata principale dalla corte comune (Foglio 4, particella 239, sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e di entrata secondaria attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, cui si accede sempre dalla corte comune predetta. Nel soffitto vi è la presenza di un materiale isolante tipo Styrodur che permette agli uffici sovrastanti un isolamento termico costante. Sono presenti: due bagni, di cui uno con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

antibagno/disimpegno; un locale tecnico con divisione interna da regolarizzare, cui si accede dall'esterno tramite due distinte aperture; un ambiente separato in fondo al locale. E' dotato di impianto elettrico con canaletta esterna (non a norma) e di impianto idrico rifornito da rete comunale. Non è presente l'impianto di riscaldamento/condizionamento/climatizzazione.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff (fossa biologica). Inoltre non è presente il gas-metano di città.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che da una analisi effettuata tra lo stato di fatto e titoli assentiti ed in particolare gli ultimi due titoli del 1991 riguardanti la realizzazione del capannone con originaria destinazione d'uso magazzino attinente all'attività commerciale, vi sono differenze nelle tramezzature interne e nel disimpegno del bagno dove non è presente una finestra. Inoltre va regolarizzato il frazionamento dove il piano terra viene urbanisticamente lasciato come unica unità immobiliare ad uso commerciale categoria D/8, il piano primo con due unità immobiliari ad uso ufficio ed infine al piano secondo l'appartamento ad uso civile abitazione che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attività commerciale. La CILA in sanatoria va presentata per il frazionamento della unità immobiliare originaria con la formazione del D/8 attività commerciale al piano terra e per le opere da sanare.

Non si è rinvenuto certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

ONERI CONCESSORI € 1.000,00

ONERI TOTALI: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Il CTU ha rilevato una diversa distribuzione della tramezzatura nel locale tecnico, che in precedenza risultava costituito da un unico ambiente, mentre dal sopralluogo effettuato è emersa la presenza di due distinti locali. Inoltre, nel disimpegno non è stata rappresentata una finestra. Inoltre, è stata effettuata una variazione catastale in data 17/08/2023 pratica n. TR0070128 con frazionamento e cambio di destinazione d'uso da attività commerciale D/8 ad attività industriale D/7, ma il CTU dichiara che, ancorché risulta regolare il frazionamento effettuato catastalmente poiché il piano terra è ormai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una unità immobiliare assestante, non può essere variata la destinazione d'uso poiché sia urbanisticamente che durante il sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile è ad uso commerciale e quindi è da ripristinare la categoria D/8 con presentazione di un nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

Regolarizzabili mediante:

DOCFA € 2.000,00

ONERI TOTALI: € 2.000,00

Per quanto sopra il CTU dichiara la NON conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE

Stato di occupazione: LIBERO

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 350.590,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 4.500,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 293.501,50 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Attestazione Prestazione Energetica (APE): NON PRESENTE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, oltre oneri di legge), OVE OCCORRENTE, sarà redatto dopo dell'aggiudicazione ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 293.600,00

- PREZZO MINIMO PER OFFERTA: € 220.200,00

- RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

La presente operazione di vendita è **soggetta a normativa IVA e/o a eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge e sono a carico dell'aggiudicatario**.

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

* Le **richieste di visita** dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale https://pvp.giustizia.it/pvp/.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

LOTTO 3

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Uffici e studi privati, categoria A/10, 8,5 vani, Frazione Casigliano Campagna, posto al piano 1, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 8**

Trattasi di immobile ad uso ufficio di circa mq. 215,16 (oltre mq. 48,70 di terrazzi) con altezza utile interna di circa m. 2,70, composto di sei stanze, un bagno con antibagno e una terrazza, posto al piano primo di edificio di tre piani, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

L'ufficio è dotato di entrata principale dalla scala esterna e androne (bene comune non censibile) distinto al Foglio 4, particella 239 sub. 12, alla quale si accede dalla corte comune (Foglio 4, particella 239 sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e di entrata secondaria attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, cui si accede sempre dalla corte comune predetta.

L'ascensore, comune ai sub 4-7-8-9, non è mai stato messo in funzione e anche in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poiché inaccessibile.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'uso di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Inoltre, è presente un controsoffitto per l'alloggio delle lampade d'illuminazione e per l'impianto di condizionamento/climatizzazione funzionante tramite pompa di calore esistente a piano terra all'esterno dell'edificio e attualmente comune all'ufficio sub 9.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico in fossa biologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 dove vi era un unico ufficio a servizio dell'attività commerciale sottostante. Attualmente si hanno due uffici separati il cui frazionamento non risulta mai autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Acquasparta. Il piano, quindi, è stato solo catastalmente frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso commerciale D/8 al piano terra, due distinti uffici al piano primo e un appartamento ad uso civile abitazione (che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attività commerciale) al piano secondo. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una DIA del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una CILA per la realizzazione di sole opere interne ma non si richiedeva il frazionamento in due unità immobiliari anche se il progettista già nello stato di fatto prevedeva due immobili ad uso ufficio separati. Inoltre vi sono nell'unità immobiliare tramezzature interne diverse rispetto all'ultimo progetto approvato. Tali difformità potranno essere sanate con una unica CILA in sanatoria.
Non si è reperito certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

ONERI CONCESSORI € 1.000,00

ONERI TOTALI: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Il CTU dal sopralluogo effettuato ha potuto rilevare l'assenza di una finestra nel bagno e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante:

DOCFA € 1.500,00

ONERI TOTALI: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE.

Stato di occupazione: LIBERO

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 201.402,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 4.000,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 167.191,70 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Attestazione Prestazione Energetica (APE): NON PRESENTE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, oltre oneri di legge), OVE OCCORRENTE, sarà redatto dopo dell'aggiudicazione ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 167.200,00

- PREZZO MINIMO PER OFFERTA: € 125.400,00

- RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

La presente operazione di vendita è **soggetta a normativa IVA e/o a eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge e sono a carico dell'aggiudicatario**.

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

***** Le **richieste di visita** dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale https://pvp.giustizia.it/pvp/.

LOTTO 4

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): Uffici e studi privati, categoria A/10, 15 vani, Frazione Casigliano Campagna, posto al piano 1, riportato al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 9**

Trattasi di immobile ad uso ufficio di circa mq. 405,13 (oltre a circa mq. 47,70 di terrazzi) con altezza utile interna di circa m. 2,70, composto di quattro stanze per uffici, due bagni con antibagno, due stanze per archivi, una sala riunioni, una sala ristoro, reception, sala di attesa e due terrazzi, posto al piano primo di edificio di tre piani, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

L'ufficio è dotato di entrata principale dalla scala esterna e androne (bene comune non censibile) distinto al Foglio 4, particella 239 sub. 12, alla quale si accede dalla corte comune (Foglio 4, particella 239 sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) e di entrata secondaria attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, cui si accede sempre dalla corte comune predetta.

L'ascensore, comune ai sub 4-7-8-9, non è mai stato messo in funzione e anche in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poiché inaccessibile.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'uso di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Inoltre, e presente un controsoffitto per l'alloggio delle lampade d'illuminazione e per l'impianto di condizionamento/climatizzazione funzionante tramite pompa di calore esistente a piano terra all'esterno dell'edificio e attualmente comune all'ufficio sub 8.

La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico in fossa biologica.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU dichiara che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 dove vi era un unico ufficio a servizio dell'attività commerciale sottostante. Attualmente si hanno due uffici separati il cui frazionamento non risulta mai autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Acquasparta. Il piano, quindi, è stato solo catastalmente frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso commerciale D/8 al piano terra, due distinti uffici al piano primo e un appartamento ad uso civile abitazione (che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attività commerciale) al piano secondo. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una DIA del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una CILA per la realizzazione di sole opere interne ma non si richiedeva il frazionamento in due unità immobiliari anche se il progettista già nello stato di fatto prevedeva due immobili ad uso ufficio separati. Inoltre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vi sono nell'unità immobiliare tramezzature interne diverse rispetto all'ultimo progetto approvato. Tali difformità potranno essere sanate con una unica CILA in sanatoria.

Non si è reperito certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00

SANZIONE AMMINISTRATIVA € 1.000,00

ONERI TOTALI: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON PRESENTE.

Il CTU dal sopralluogo effettuato ha potuto rilevare l'assenza di una finestra nel bagno e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante:

DOCFA al costo di € 1.500,00

ONERI TOTALI: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE.

Stato di occupazione: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO OPPONIBILE c.d. 6+6 (prima scadenza 30/06/2027) con canone mensile di € 2.000,00 oltre IVA.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 372.285,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 4.000,00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 312.442,25 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Attestazione Prestazione Energetica (APE): NON PRESENTE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, oltre oneri di legge), OVE OCCORRENTE, sarà redatto dopo dell'aggiudicazione ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 312.500,00

- PREZZO MINIMO PER OFFERTA: € 234.375,00

- RILANCIO MINIMO: € 5.000,00

La presente operazione di vendita è **soggetta a normativa IVA e/o a eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge e sono a carico dell'aggiudicatario**.

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

***** Le **richieste di visita** dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale https://pvp.giustizia.it/pvp/.

LOTTO 5

Diritto di **piena proprietà** per **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili siti in Comune di Acquasparta (TR): abitazione di tipo civile, categoria A/2, 10 vani, Frazione Casigliano Campagna, posta al piano 2, riportata al NCEU del Comune di Acquasparta al **Foglio 4, particella 239, subalterno 4**.

Trattasi di immobile ad uso civile abitazione di circa mq. 247,60 (oltre terrazzi per circa mq. 72,68), con altezza utile interna variabile (max m. 3,70), posto al piano secondo di edificio di tre piani, composto di ingresso-soggiorno, cucina, quattro camere/locali, due bagni, un wc, vari ripostigli/sottotetto e tre terrazzi, con corte comune (bene comune non censibile) e con ulteriore potenzialità edificatoria (che dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà), situato nel Comune di Acquasparta, Frazione Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza.

All'appartamento si accede dalla corte comune (Foglio 4, particella 239 sub 10 non oggetto di pignoramento, ma con servitù di passaggio per destinazione di padre di famiglia ex art. 1062 c.c.) attraverso il vano scala/ascensore (bene comune non censibile a tutti i sub della particella 239) distinto al Foglio 4, particella 239 sub 11, anche se al momento viene utilizzato l'ingresso posto al piano primo tramite il passaggio dalla scala esterna e disimpegno comuni solo agli uffici.

L'ascensore, comune ai sub 4-7-8-9, non è mai stato messo in funzione e anche in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poiché inaccessibile.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e la predisposizione delle tubazioni per l'impianto di riscaldamento che attualmente non è in funzione poiché

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mancano gli apparecchi radianti e la caldaia collocata sul terrazzo (precedentemente alimentata con bombolone a GPL che è stato rimosso) attualmente non è in funzione.
La fognatura comunale non è presente, ma vi è in essere lo scarico in fossa biologica.
L'immobile risulta da ultimare in particolare per i servizi igienici, la cucina e parte dell'impianto di riscaldamento.

Conformità edilizia: NON PRESENTE.

Il CTU al momento del sopralluogo ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancanza di una finestra nel vano soggiorno come da titolo rinvenuto dal Comune di Acquasparta del 1991. Il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 come un unico corpo di fabbrica a servizio dell'attività commerciale al piano terra, come alloggio del custode o del proprietario dell'attività commerciale. Il fabbricato di tre piani viene frazionato solo catastalmente in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso industriale D/7 al piano terra (che va ripristinato in D/8 come attività commerciale), due distinti uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo. Per tale frazionamento si dovrà effettuare una CILA in sanatoria. Inoltre sono da sanare ulteriori metri quadrati di superficie lorda che si sono creati con la nuova distribuzione degli spazi interni, con sfruttamento di locali come soffitta etc… La superficie lorda autorizzata dal Comune di Acquasparta con il titolo del 1991 era di mq 174,00, mentre quella verificata nel sopralluogo effettuato e quindi utilizzabile come superficie lorda attuale è di mq 247,60, quindi con un'eccedenza di mq 73,60. Il tutto si regolarizza con la presentazione di un'unica CILA in sanatoria.
Non si è reperito certificato di abitabilità.

Regolarizzabili mediante:

CILA IN SANATORIA € 1.500,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA € 1.000,00
ONERI CONCESSORI € 1.330,10

ONERI TOTALI: € 3.830,10

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità catastale: NON presente.

Il CTU dichiara che nei terrazzi non sono stati rappresentati dei "piccoli ripostigli" con altezza variabile di circa 1.00 mt a 0.00 e che non vanno comunque considerati ai fini del calcolo delle superfici e della stima.

Regolarizzabili mediante: DOCFA € 1.500,00

OINERI TOTALI: € 1.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità urbanistica: PRESENTE.

Il CTU dichiara la conformità urbanistica.

Conformità DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: PRESENTE.

Stato di occupazione: LIBERO.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO € 155.172,00 (al lordo delle spese di regolarizzazione di € 5.330,10)

PREZZO BASE D'ASTA: € 126.566,10 al netto della riduzione del valore del 15%, dovuta alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti, alle eventuali spese di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica, nonché al netto delle ulteriori spese quantificate dal CTU.

SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate, delle conseguenti eventuali opere da eseguire e relativi costi, di ogni eventuale ulteriore irregolarità e criticità e relativi costi, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Attestazione Prestazione Energetica (APE): NON PRESENTE. L'APE (il cui costo stimato in € 300,00, oltre oneri di legge), OVE OCCORRENTE, sarà redatto dopo dell'aggiudicazione ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 126.600,00

- PREZZO MINIMO PER OFFERTA: € 94.950,00

- RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

La presente operazione di vendita è **soggetta a normativa IVA e/o a eventuali oneri tributari e accessori previsti dalla legge e sono a carico dell'aggiudicatario**.

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

***** Le **richieste di visita** dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale https://pvp.giustizia.it/pvp/.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

tramite il portale gestito dalla società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** collegandosi alla piattaforma **www.astetelematiche.it**.

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/ .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 di 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. 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

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 intestato alla procedura esecutiva RGE n. 111/2025 del Tribunale di Terni, denominato "R.G.E. NR. 111/2025 - DELEGA - TRIBUNALE DI TERNI" con IBAN IT55Y0707514400000000752592 (su Banca Centro - Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.)**.

La **causale** dovrà contenere l'indicazione del **Tribunale di Terni**, il **numero di ruolo** della procedura, la **data** in cui si terrà l'**esperimento di vendita**, **numero** eventuale del **lotto**, dicitura "**CAUZIONE**". Quindi, ad esempio: **"TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 111/2025, 16/12/2026, lotto n. 1** (oppure 2, 3…)**, CAUZIONE"**.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00 del giorno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

- se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;
- se non è indicato il prezzo offerto;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

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 e non è potrà in alcun modo invalidare il procedimento;

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;

<u>i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto</u>;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

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, nonché **l'importo dovuto per la eventuale redazione dell'APE prevista per legge**;

- 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) **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 liquidazione giudiziale del debitore esecutato o procedure assimilate a copertura delle prededuzioni già maturate in sede concorsuale, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

4) **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.).

****

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 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 nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto estimatore **Geom. Marco Finestauri** nominato dal Giudice dell'Esecuzione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Veronica Mattea
Via Benedetto Faustini, 8 – Terni
Tel. 0744/682384 - Fax 0744/682380
veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it

anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e 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;

- 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;

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

- l'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);

- 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.;

- 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);

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'offerente ha l'**onere di visionare l'elaborato peritale - con i suoi allegati -** redatto dall'esperto estimatore **Dott. Geom. Marco Finestauri** nominato dal Giudice dell'Esecuzione, che saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita e al presente avviso 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

- l'offerente ha, altresì, l'**onere di visionare l'ordinanza di vendita delegata** - alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso -, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti in caso di contrasto con quanto previsto nel presente avviso e fatte salve le vigenti norme di legge.

Per reperire maggiori informazioni sui beni immobili posti in vendita o ricevere assistenza, oltre che consultare i siti Internet indicati nel presente avviso, l'utente potrà contattare:

- la sottoscritta professionista custode e delegata per la vendita **Avv. Veronica Mattea** (veronica.mattea@ordineavvocatiterni.it - tel. 0744/682384);

- l'esperto estimatore **Geom. Marco Finestauri** nominato dal Giudice dell'Esecuzione (Email marcofinestauri@gmail.com Pec marco.finestauri@geopec.it Telefono: 0744/401923 Cellulare 3474016640);

- la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari** del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981);

- il gestore della pubblicità **Gruppo Edicom S.p.A.** al numero 041.5369911 dal Lunedì a Giovedì: 9:00 - 13:00 14:30 - 18:30 Venerdì: 08:30 - 13:00 14:30 - 17:00 o all'indirizzo e-mail info@edicomspa.it ;

- il gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** al numero di telefono 0586/20141 e 0744/398671 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00).

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

Terni, **16 settembre 2026**

Il Custode Giudiziario e Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Veronica Mattea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009