



TRIBUNALE DI TERNI
R.G.E. N. 28/2025
AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato Avv Silvia Giammarchi con studio in Terni alla Via L. Galvani,20 (Tel.-fax 0744404300, PEC: silvia.giammarchi@ordineavvocatiterni.it, e-mail silvia.giammarchi@tiscali.it) nella Esecuzione Immobiliare pendente avanti al Tribunale di Terni R.G.E n. 28/2025, giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 28.05.2026 a firma del Giudice del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, alla quale si rinvia per quanto qui non riportato, ai sensi dell'art 591 bis cpc

AVVISA CHE

in data 23/09/2026 alle h 10:00

avrà inizio LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA che avrà durata di 24 ore, attraverso il gestore della vendita telematica nominato dal giudice GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l. che utilizza la piattaforma **www.gobidreal.it**, dei seguenti beni immobili, con la precisazione che il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non potrà in alcun modo invalidare il procedimento:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento e garage siti in Terni al Viale Cesare Battisti,123

A) Appartamento destinato a civile abitazione posto al sesto piano di un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, edificato indicativamente nella metà degli anni '70. Il fabbricato si eleva su più piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse (accessibile tramite rampa carrabile comune). L'appartamento occupa il 50% della superficie dell'intero piano sesto, godendo di un triplo affaccio (Nord, Sud e Ovest) che garantisce un'ottima aerilluminazione naturale. La distribuzione interna dei vani, razionale e coerente con la tipologia "signorile" del periodo, è così articolata:

- Ingresso, ampio salone di rappresentanza, zona pranzo con camino, cucina abitabile;
- Zona notte composta da quattro camere da letto e un ripostiglio/lavanderia;
- Doppi servizi igienici.

La superficie netta calpestabile è di circa 160 mq, a cui si aggiungono 16 mq di spazi esterni distribuiti su tre balconi: un loggiato principale sul prospetto Ovest e due balconi di servizio prospicienti i lati Nord e Sud. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La produzione di acqua calda sanitaria e calore è affidata a una caldaia murale alimentata a gas metano, ubicata nel locale cucina, con distribuzione del calore tramite terminali radianti in ghisa. Si rimanda tuttavia al paragrafo specifico per le verifiche in ordine alla regolarità tecnica e alla vigenza delle certificazioni di conformità (D.M. 37/08) della CTU dell'Arch. Marco Sgrò. Superficie complessiva di circa mq 201,00. In sede di sopralluogo, l'unità immobiliare ha palesato delle criticità relative a fenomeni di umidità e infiltrazione per la cui descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Sgrò. Abitabilità/agibilità in data 21/06/1977 al n. di prot. 33750. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 108, particella 299, subalterno 21, interno 20, piano 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 190 mq, rendita € 1.185,27.

B) Garage: locale destinato ad autorimessa (Cat. C/6) che risulta accessibile sia tramite rampa carrabile esterna, sia mediante i collegamenti verticali condominiali (vano scala ed ascensore). L'accesso principale è garantito da una chiusura metallica di tipo a saracinesca, dotata di sistema di automazione motorizzata, avente luce netta di passaggio pari a 3,35 m in larghezza e 1,99 m in altezza. L'unità si sviluppa su una pianta rettangolare con dimensioni interne pari a 6,96 m di lunghezza per 4,17 m di larghezza, per una superficie netta calpestabile di circa 29 mq. L'altezza utile interna rilevata è costante e pari a 3,40 m ad eccezione della parte soppalcata (non abitabile) posta nella parte posteriore appresso descritta che limita l'altezza a circa 1,8 m. E' posto al piano: Primo interrato ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni Foglio 108, particella 299, subalterno 44, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 101,85.

L'acquirente dovrà sostenere delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quantificate dal CTU in circa € 700,00 di cui si è tenuto conto in sede di valutazione dell'immobile.

Inoltre, sempre dalla CTU risultano spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per € 626,71 (comprensivo del dovuto per l'appartamento e per il garage) a carico dell'acquirente cui quest'ultimo sarà tenuto nei limiti di cui all'art. 63 disp att c.c. (Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate in perizia € 1159,33 per l'appartamento ed € 65,67 per il garage) nonché per quanto riguarda le spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Posa guaina impermeabilizzante su piazzale lato nord per infiltrazioni acqua piovana: 970,00 € oltre iva. Importo totale a carico del condominio

non ancora ripartito, che sarà caricato nel bilancio consuntivo dell'anno 2026. Si evidenzia altresì che dalla CTU risulta che la convenzione urbanistica del Comune di Terni del 13/09/1974, a Rogito del 04/10/1974 n. 3080 Vol. 271 trascritta, non è più considerato un vincolo attivo, essendo decorsi 10 anni, ma gli obblighi derivanti dalla stessa gravano ancora sul condominio. Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo

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

Valore di stima: € 224.730,00

Prezzo base: € 190.200,00

Prezzo minimo per l'offerta: € 142.650,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € 2.500,00

Si precisa che:

- le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch Marco Sgrò con studio in San Gemini alla Via Piave,2 (email marcosgro1969@gmail.com) 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;

- 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;

- qualora ne ricorrano i presupposti in base a quanto riportato in perizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del T.U. D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40 co. 6° della L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'elaborato peritale dell'Arch. Marco Sgrò è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche e nei seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastejudiziarie.it www.astegjudiziarie.it www.Legalmente.net.

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 <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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@giustiziacerit.it.

3) L'offerta può essere formulata dall'offerente: - personalmente; - oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

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

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

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

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

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

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

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento;

7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega intestato alla procedura "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 28-2025" aperto presso la Cassa di Risparmio di Orvieto Spa - Filiale di Terni Via Petroni, utilizzando il seguente IBAN: IT66 D062 2014 4050 0000 2002 024.

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" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, CAUZIONE").

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

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

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

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

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

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

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

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

Ulteriori informazioni sugli immobili possono essere richieste al Custode Delegato oppure essere reperite presso i siti internet sui quali è pubblicato l'avviso di vendita ed al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom Spa.

Terni, 10/06/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Giammarchi