

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**Esecuzione Immobiliare N. 124/2024 Reg. Es. Imm.**  
*G.E. Dott. Francesco Angelini*

Il Professionista Delegato alla vendita, Avv. Chiara Pennacchi (con Studio in Terni, Via San Nicandro n.39, tel. 0744.404186; e-mail: [avv.chiarapennacchi@gmail.com](mailto:avv.chiarapennacchi@gmail.com); PEC [chiara.pennacchi@ordineavvocatiterni.it](mailto:chiara.pennacchi@ordineavvocatiterni.it)), richiamata l'Ordinanza di Vendita e Delega delle operazioni datata 21.05.25 e il provvedimento di correzione di errore materiale del 29.05.2025, emessi dal G.E. Dott. Francesco Angelini, ai quali si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con i quali è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c., la vendita dei beni pignorati, al sottoscritto Custode Delegato, Avv. Chiara Pennacchi e fermo restando che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal menzionato Professionista Delegato, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni, visti gli artt. 569 e 570 e s.s. c.p.c.

**AVVISA**

che nella data, nel luogo e nell'orario sottoindicato si terrà la seguente **VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO – sito in Orvieto (TR), Frazione Ciconia, Via Degli Ulivi n. 3.**  
**DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' per la quota di 1/1: - dell'IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE** sito in Orvieto (TR), Frazione Ciconia, Via Degli Ulivi n. 3, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al Foglio 130, particella 375, sub. 16 (Natura A/3- Abitazione di tipo economico, vani 5,5) - categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro - posta al piano T- 1, interno 2, scala B, altezza interna di 2,78 e cantina di pertinenza, al piano T. La porzione di immobile oggetto di stima si trova ad est rispetto al centro storico di Orvieto collocato sulla rupe, nella zona pianeggiante sita oltre il fiume Paglia e le arterie viaria e ferroviaria di importanza nazionale, nella frazione di Ciconia, che presenta una edificazione residenziale consistente, se pur non intensiva, ampiamente collegata con il centro urbano con la viabilità e gli efficienti servizi urbani di collegamento, nonché servita da infrastrutture. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura, è composto di n. 3 piani fuori terra dei quali quello sito a terra è destinato alle pertinenze (cantine ed autorimesse); lo stabile presenta 3 corpi scala distinti che servono un totale di 10 appartamenti per l'intero edificio. Il cespite pignorato (corpo A), un appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza, è sito al piano primo ed occupa la parte centrale dell'edificio. L'edificio è privo di ascensore. L'appartamento è composto da una zona ad ingresso; nella parte sinistra è presente il vano cucina, dotato di camino e di un balcone che affaccia sul giardino di proprietà posto sul lato est; nella parte di destra è presente la stanza adibita a soggiorno, anche questa dotata di balcone che affaccia sul lato ovest del fabbricato. A seguire, sempre a destra, si accede ad un piccolo disimpegno con ingresso al servizio igienico comune, mentre davanti al portone d'ingresso un altro disimpegno permette il raggiungimento delle due camere e di un piccolo vano di sgombero. L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e presenta la pavimentazione degli ambienti di distribuzione e di servizio in mattonelle in monocottura di tipologia tipica degli anni '70, così come pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici, mentre il soggiorno e le camere da letto hanno un pavimento in parquet. Gli infissi, sia quelli interni che quelli esterni (questi ultimi dotati di vetrocamera), sono quelli originari, tutti in legno al naturale, tranne le tapparelle che sono in PVC, sostituite negli anni. Per quanto riguarda gli impianti, quello di riscaldamento, autonomo, presenta radiatori in alluminio, quello elettrico sembra sia quello originario (comunque adeguato alle normative vigenti), relativamente a quello idrico non sembrano risultare interventi recenti di manutenzione. Al piano terra è sita la cantina di pertinenza, dotata di finestra che prospetta sul lato est dell'edificio, con pavimento in cemento; è raggiungibile

tramite un disimpegno con accessi anche all'autorimessa e ad un locale tecnico dove è ubicata la caldaia del riscaldamento; - del **TERRENO** identificato al Catasto Terreni del Comune di Orvieto (TR) al Foglio 130, particella 629 (Natura T – Terreno), partita 8544, qualità/classe GIARD. COM., superficie 80, piano Terra. Il terreno/giardino di proprietà, sito in adiacenza al lato est dell'appartamento, si raggiunge tramite una scaletta alla quale si accede dal balcone della cucina, scendendo di circa 1 metro o dall'area comune con accesso dal vano scale; sistemato a prato e contornato da una siepe, presenta alcune essenze vegetali decorative e sullo spigolo nord-est si trova una magnolia; dell'**AUTORIMESSA (BOX SINGOLO)**, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR) al Foglio 130, particella 375, sub. 5 (Natura C6-Autorimessa, consistenza 18 mq), categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, posta al piano T, altezza interna di 2,50. Il locale autorimessa è dotato di accesso carrabile sito nel fronte ovest dell'edificio, con ingresso pedonale interno; risulta provvisto esternamente di serranda basculante in metallo verniciato ed internamente di porta in ferro a battente. Il vano risulta di comode dimensioni per lo stazionamento dell'auto; presenta una pavimentazione in cemento liscio, con pareti intonacate a finitura grezza tinteggiata.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato dai debitori.

**Confini:** si richiama l'atto di compravendita del 07.06.1979, rep. n. 54844.

**Situazione Catastale, Edilizia, Urbanistica e Impiantistica** (come da CTU depositata):

Si dichiara la Conformità Catastale dell'immobile (si richiama quanto indicato nella CTU depositata a firma dell'Arch. Stefano Aguzzi). **N.B.** Si precisa che, a seguito della pratica di Permesso di Costruire in sanatoria n. 21 del 29/07/2024, da informazioni ricevute da parte dell'Amministratore condominiale, sono in via di presentazione, presso il Catasto, le planimetrie dei vari appartamenti oggetto della sanatoria, compresa quella dell'appartamento sub.16 pignorato, mentre è già stata presentata ed allegata alla Relazione tecnica d'ufficio a firma del CTU Arch. Aguzzi, quella dell'autorimessa sub. 5. Nella CTU emerge che la nuova planimetria catastale risulterà conforme allo stato di fatto rilevato dall'Esperto e per questo motivo, il CTU ha dichiarato la conformità catastale, poiché risultano non variare, rispetto al progetto originario, la destinazione d'uso e la consistenza dell'immobile. La difformità attuale, valorizzata nella nuova planimetria, risulta di modesta entità e consiste nella presenza di un divisorio con relativa porta di passaggio che divide l'originario vano di ingresso in due disimpegni, quello relativo all'ingresso e l'altro di distribuzione della zona notte.

Si dichiara la Conformità Edilizia dell'immobile.

Si dichiara la Conformità Urbanistica dell'immobile.

**L'immobile risulta in Condominio:**-spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 506,86; -spese condominiali scadute ed insolute alla data della odierna relazione: € 0,00; - millesimi condominiali:95,68. Per eventuali spese insolute, l'aggiudicatario sarà tenuto nei limiti di quanto sancito dall'art.63 disp. Att. c.c..

**Il prezzo di stima** elaborato dall'Esperto è pari ad € **102.510,60** (al suddetto valore dell'immobile è stata applicata la riduzione del valore del 15%), mentre il **prezzo base d'asta** risulta pari ad € **102.500,00**.

Si rimanda alla perizia di stima (e alle sue integrazioni) 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.

Essendo l'immobile abitazione principale dei debitori lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi specificati nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni.

\* \* \* \*

**LOTTO UNICO**

**VALORE DELL'IMMOBILE DA PERIZIA:** € 102.510,60.

**PREZZO BASE:** € 102.500,00.

**RILANCIO MINIMO:** € 2.500,00

**PREZZO MINIMO:** € 76.875,00 (pari al 75% del prezzo base).

**LUOGO DI CONSEGNA DELLE BUSTE:** la vendita si svolge in **MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**, pertanto, le buste dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita telematica asincrona secondo le modalità previste nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 21.05.2025 e nel provvedimento di correzione di errore materiale del 29.05.2025. Si invita 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 si invita, altresì, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre tre giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

**DATA E LUOGO DELLA APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE:** La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio che è fissato per il giorno **29.10.2025, alle ore 10:00**, 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) dell'ordinanza di vendita e delega 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.

**IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.**

**LA PIATTAFORMA TELEMATICA:** [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

#### RENDE NOTO

che il **giorno 29.10.2025, alle ore 10:00, il professionista delegato, Avv. Chiara Pennacchi**, procederà all'apertura delle buste telematiche alla presenza online degli offerenti e alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona dell'immobile sopra descritto (LOTTO UNICO) al **prezzo base di € 102.500,00, con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 2.500,00.**

Si precisa che il **prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero pari ad € 76.875,00 a pena di inefficacia.**

Si precisa, altresì, - che il ritardo nelle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento; - che l'**IBAN DEL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA SUL QUALE VERSARE LA CAUZIONE E' IL SEGUENTE: IT 47 P 07075 14400 000000748596.**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità telematica seguendo le indicazioni di seguito riportate:

#### **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, contenete

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](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'avvio 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** (da accreditarsi sul c/c intestato alla procedura esecutiva, IBAN: IT 47 P 07075 14400 000000748596, 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;

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

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

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

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

5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

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

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

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

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenni, 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, ovvero IBAN: IT 47 P 07075 14400 000000748596.

**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"** (si richiama quanto indicato nell'ordinanza di vendita e delega delle operazioni).

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**, affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento della 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.

**SI INVITA ESPRESSAMENTE L'OFFERENTE:**

a) ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

b) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Si informa, altresì, che il Gestore della Vendita è la Società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** e che la piattaforma Telematica è [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

#### RENDE ALTRESI' NOTO

- 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'Arch. Stefano Aguzzi del 21.04.2024, con studio in Terni (TR), Via G. Borsi, n. 33, email: [staguzzi@gmail.com](mailto:staguzzi@gmail.com); PEC: [stefano.aguzzi@archiworldpec.it](mailto:stefano.aguzzi@archiworldpec.it) ) che

può essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) ed alla quale si fa espresso rinvio, 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 e pretese di eventuali conduttori; 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 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, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

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

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

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

- 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, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni del 21.05.2025 e dal provvedimento di correzione di errore materiale del 29.05.2025, emessi dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini, che unitamente al presente avviso di vendita, all'elaborato dell'Arch. Aguzzi, sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

E, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it); sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Gruppo Edicom S.p.a., nonché diffusione mediante sistema postal target. E', altresì, prevista la pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. sul portale

www.Legalmente.net, nonché la pubblicazione su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

Informazioni potranno essere richieste al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Gruppo Edicom Spa, al Gestore della Vendita Società Gobid International Auction S.r.l., al numero 0744/404186 del Professionista Delegato, Avv. Chiara Pennacchi o reperiti presso i siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) e [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

Terni, lì 12.06.2025

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Chiara Pennacchi

