



Proc. n. 933/2023 R.G.

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' TELEMATICA**  
**SINCRONA MISTA**

Il Professionista Delegato, **Avv. Chiara Bassanelli**, con studio in Terni via Ercole Barbarasa n. 23 Scala B, piano 1°, (Tel. **0744364781** - email: [avv.chiarabassanelli@gmail.com](mailto:avv.chiarabassanelli@gmail.com)) nel giudizio di divisione immobiliare n. 933/2023 R.G.,

- vista la sentenza parziale n. 405/2024 RS del Tribunale di Terni resa nel giudizio n. 933/2023 RG e successiva correzione di errore materiale del 07/10/2024;
- visto altresì il provvedimento nomina del professionista delegato e contestuale delega delle operazioni di vendita del compendio oggetto del giudizio effettuata dal Tribunale di Terni il 13/05/2024, nonché il provvedimento di sostituzione del professionista delegato emesso in data 23.01.2025;
- visto il richiamo del Tribunale di Terni al D.M. 6 febbraio 2015 n. 32 ed artt. 10 co. III nonché ritenuto l'art. 22 del medesimo DM;
- visto l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **15 ottobre 2025, ore 10.30** presso il proprio Studio legale sito in Terni in Via Ercole Barbarasa n. 23, Scala B, piano 1°, si svolgerà, davanti al sottoscritto Professionista Delegato, la **vendita senza incanto del compendio con modalità telematica sincrona mista a mezzo del gestore EDICOM SERVIZI S.r.l.** tramite la piattaforma [www.DOAUCTION.IT](http://www.DOAUCTION.IT) come da sentenza parziale n. 405/2024 RS Tribunale di Terni del 13/05/2024 e successiva correzione di errore materiale del 07/10/2024 ed in ottemperanza della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al richiamato decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 art. 22. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti redatta dal tecnico incaricato Arch. Roberto Porchetti.

**LOTTO UNICO:**

**½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà di abitazione in villa con area di pertinenza esclusiva, pertinenze e accessori sita in Terni, Strada del Gioglio n. 63.**  
Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni: foglio 85 particella 351, piano T-1, sottotetto, categoria A/8, classe 2, consistenza 25,5 vani, superficie 401 mq., rendita euro 2.699,78.

Il fabbricato unifamiliare (catastalmente identificato come villa) servito da area di pertinenza esclusiva con ingressi pedonali e carrabili posti a ridosso della viabilità pubblica si compone: al piano terra di ingresso, soggiorno, tinello, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio, lavanderia e cantine; al primo piano (collegato al piano

sottostante da scala interna) di soggiorno, tinello, cucina, studio, bagno e quattro camere da letto di cui una con servizio igienico; al piano secondo di soggiorno, tinello, cucina, due camere e bagno.

Il piano terra è corredato da portici mentre i piani superiori sono corredati da ampi balconi.

L'area esterna di pertinenza esclusiva particolarmente estesa e destinata a parco risulta ben curata e rifinita dotata di piscina pertinenziale.

Sono presenti difformità edilizie e catastali specificatamente indicate nella perizia.

La regolarizzazione edilizia e catastale comporta un costo complessivo stimato dal CTU, Arch. Roberto Porchetti, in euro 67.368,00, già decurtato dal valore di stima, oltre al costo di €. 10.000,00 a titolo di spese per adeguamento impianti, decurtato anch'esso. Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria (nata nel 1935) e dalla comproprietaria unitamente alla famiglia si quest'ultima.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile (limitatamente al bene villa) anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Quanto alle modalità di determinazione del prezzo si fa presente come al prezzo stimato dal CTU per 1/1 di piena proprietà sia stato prima decurtato il valore di €. 74.409,75 pari a ½ di usufrutto vitalizio; dipoi alla somma sono stati sottratti gli importi calcolati a titolo di spese per regolarizzazioni catastali ed edilizie €. 67.368,00 e spese per adeguamento impianti €. 10.000,00; al totale è stata applicata una riduzione del 15% per vendita giudiziaria e un'ulteriore sottrazione per spese acquisizione APE.

L'importo finale è stato fatto oggetto dal Tribunale di Terni di arrotondamento.

**Prezzo di stima: €. 771.700,00**

- il **prezzo base** di vendita ammonta a:

**LOTTO UNICO: €. 535.500,00;**

- il **prezzo minimo**, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta rispettivamente a:

**LOTTO UNICO: €. 401.625,00;**

- il **rilancio minimo**, per il caso di gara fra più offerenti è rispettivamente di:

**LOTTO UNICO: €. 5.000,00;**

L'unità immobiliare è posta 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 trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato, Arch. Roberto Porchetti, a cui ci si riporta e che deve intendersi integralmente trascritta in questo atto, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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.

Non sussistono sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, come indicato nella perizia di stima a cui ci si riporta.

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 dall'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento del bene).

Qualora gli immobili posti in vendita risultino realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2011, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co. 5° cit. T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6° L. 47/1985.

**Maggiori informazioni sono reperibili** oltre che presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni presso il Professionista Delegato Avv. Chiara Bassanelli, con Studio in Terni, Via Ercole Barbarasa n. 23, Scala B, piano 1°, **Tel. 0744 364781- 3478120298** oppure sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) sui quali è pubblicata la relazione di stima redatta dall'Arch. Roberto Porchetti il gestore della vendita è Edcom Servizi S.r.l. che vi provvederà a mezzo del proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

**Le richieste di visita del bene immobile dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.**

**IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI** quindi nessun compenso sarà loro dovuto e la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di nessun mediatore.

Tutte le attività, che a norma degli articoli 571 e seguenti 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 Professionista Delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

Ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2011 gli immobili oggetto di vendita risultano essere stati edificati in virtù dei titoli abilitativi come indicati nella perizia di stima dell'Arch. Roberto Porchetti a cui ci si riporta integralmente.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre le tempistiche previste o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con modalità stabilite dal presente

avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita deve presentare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA**

1) L'offerta di acquisto in formato analogico/cartaceo deve essere presentata, presso la **Cancelleria Civile del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11,00** del giorno antecedente lo svolgimento della vendita e cioè entro **il 14 ottobre 2025 ore 11.00**. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it));

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

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

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore delle condizioni 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/ElencoPaesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/ElencoPaesi.htm); se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (il Professionista Delegato effettuerà tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

b. i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta;

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

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il

termine soggiace alla sospensione feriale (in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto).

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

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

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

**3)** l'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);

- oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c.;

**4)** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

**5)** all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "**Tribunale di Terni - Proc. n. 933/2023 R.G.**" per un **importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

**6) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:**

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

B) se non è indicato il prezzo offerto;

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

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

**7)** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

**8)** Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta purché completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/ dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

1) Le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia presente nel “Portale delle Vendite Pubbliche” all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

All’interno del portale selezionare l’inserzione relativa alla procedura oggetto di interesse dove è visibile il pulsante “gestore vendita telematica”. Premendo il pulsante si è indirizzati al sito del gestore della vendita telematica nella pagina dell’inserzione all’interno della quale è presente il link per la compilazione dell’offerta.

Il gestore della vendita telematica prescelto dal GE, per la presente procedura, è: **EDICOM SERVIZI SRL che vi provvederà a mezzo del proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it).**

2) L’offerta è irrevocabile e andrà depositata con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul 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.

3) 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 precedente alla celebrazione dell’asta** e cioè **entro il 14 ottobre 2025, ore 11.00** mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

**L’offerta di acquisto telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

Si invitano gli offerenti telematici ad accertarsi che entro le ore 11.00 del giorno precedente alla celebrazione dell’asta sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

**4) L’offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l’offerta e

ricevere le comunicazioni dal sistema;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

5) All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente);

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

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

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

7) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "R.G. N. 933/2023 Tribunale di Terni" al seguente

**IBAN: IT 94 O 062 2014 4060 0000 2002 650**

e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si invitano i partecipanti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione con causale: **"Tribunale di Terni Proc. n. 933/2023 R.G. lotto unico versamento cauzione"** in tempo utile (almeno 3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. **Il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente per ad euro 20,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

1) copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente o visura camerale recente in caso di società;

2) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del Proc. n. 933/2023 RG dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico o **l'assegno circolare non trasferibile** in caso di offerta analogica;

3) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art 2, comma settimo, D.M. 227/2015;

4) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

5) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

6) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

7) se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;

8) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

9) se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All’udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell’offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.

Coloro, invece, che hanno scelto la presentazione telematica dell’offerta, dovranno partecipare on line esclusivamente tramite l’area riservata del sito accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma digitale a cura del professionista delegato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all’ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

**Si precisa che il ritardo dell’inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.**

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo (60 secondi), sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**Si precisa che nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto 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 tra gli offerenti, con la modalità sincrona mista, sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- €. 500,00 per immobili venduti fino a € 10.000;
- €. 1.000,00 per immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- €. 1.500,00 per immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- €. 2.000,00 per immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- €. 2.500,00 per immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- €. 3.000,00 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- **€. 5.000,00 per gli immobili venduti oltre a € 300.001;**

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato. In caso di gara, trascorsi sessanta secondi dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo.

Al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni.

Laddove siano 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. 590 bis 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 a carico del creditore.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine **di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale) mediante deposito presso il professionista delegato di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili intestati a “**R.G. 933/2023 Tribunale di Terni**” oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie, catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista successivamente all'aggiudicazione).

Le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Il mancato versamento di tali somme nel termine indicato comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2°, c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, e catastali nella misura prevista dalla legge: tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire in sua vece: un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile, un avvocato parimenti 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

**Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a “**R.G. N. 933/2023 Tribunale di Terni**”.

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 custode 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.

**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. 30 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 14 del DL, la parte di prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.**

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

Si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di giorno 20 dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito.

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.**

L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita e delegata alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti nel presente avviso e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.

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

Terni, li 17.07.2025

**Il Professionista Delegato  
Avv. Chiara Bassanelli**

Firmato digitalmente da: Chiara  
Bassanelli  
Data: 2025.07.17.07  
*Chiara Bassanelli*