



TRIBUNALE DI TERNI

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 108/2024 R.G.E. trib. Terni

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Tommaso Bellei

Custode giudiziario e professionista delegato alla vendita: Avv. Paola Marrocolo

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea spa

*

La sottoscritta avvocato Paola Marrocolo, con studio in Orvieto, piazza del Popolo n. 21, telefono 0763342903, pec: avvpaoamarrocolo@recapitopec.it, e.mail: paolamarrocolo@gmail.com, custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni dell'11.06.2025,
visti gli artt. 569, 570 e 490 cpc,

AVVISA

che il giorno 18 febbraio 2026, alle ore 14,15 avrà luogo, a mezzo del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea spa, che vi provvederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'intero (1/1) sui seguenti immobili siti in comune di Ficulle (Terni), ubicati a circa 6,5 km dal centro abitato di Ficulle, in un sito totalmente immerso nella natura:

A) fabbricato diruto sito in comune di Ficulle (Terni), strada Casella snc, censito al catasto fabbricati di detto comune al fg. 26 p.la 78 sub 3 cat. F/2, posto al piano T-1; si tratta di rudere di fabbricato in muratura di pietra faccia vista, posto sulla sommità di una collinetta e costituito da due corpi di fabbrica: fabbricato a) principale e fabbricato b) di modeste dimensioni.

Il fabbricato principale, di notevoli dimensioni, si compone di due piani fuori terra e di una porzione di seminterrato; il solaio di copertura e il solaio intermedio sono crollati, come anche la parete nord-ovest del fabbricato, mentre le altre pareti sono intatte; al piano seminterrato si trovano dei magazzini o stalle per una superficie linda di circa 52 mq; i sovrastanti due piani hanno ciascuno superficie linda di circa 262 mq; posto al piano s1-t-1, sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq 576 e il volume totale è di circa 1800 mc; il fabbricato b), è un manufatto di modeste dimensioni, per una volumetria di circa 234 mc, è completamente diruto e si trova nelle vicinanze del fabbricato principale, separato da un cortile.

Confini: a nord, est e ovest con p.la 127, a sud con p.lle 132 e 122.

L'area del fabbricato è distinta al catasto terreni del comune di Ficulle al fg. 26 p.la 78, ente urbano, superficie mq 2872 tra coperto e scoperto.

Ai fabbricati di cui sopra si accede da una stradina attualmente percorribile solo in parte per la presenza di vegetazione e che insiste su terreni appartenenti allo stesso proprietario ma non oggetto di pignoramento; a seguito della vendita, il fondo su cui insiste il fabbricato e il fondo su cui insiste la strada di accesso ad esso cesseranno di appartenere allo stesso proprietario e si costituirà ex lege servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c..

B) appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Ficulle al fg. 26 p.la 125, seminativo, classe 4, superficie catastale mq 5538, r.a. € 11,44 r.d. € 12,87, terreno edificabile con destinazione di PRG turistico ricettivo, sito in Ficulle (Terni), strada Casella snc;

si tratta di terreno non coltivato di forma irregolare, in forte pendenza verso la strada in breccia che si trova sul limite sud del terreno e che in parte lo attraversa, per un tratto di circa 40 metri; il terreno presenta in parte una formazione boschiva di circa mq 1200 mentre la restante parte risulta pascolo con alberature sparse;

l'area è attraversata da due linee aeree per servizi nel senso della sua lunghezza;

il terreno confina a nord con particella 127, a ovest con le particelle 132, 130 e 8, a sud ed est con la particella 8.

Prezzo Base lotto unico € 36.375,00 (euro trentaseimilatrecentosettantacinque//00)

(prezzo di stima indicato nella consulenza tecnica in atti ex art. 568 cpc € 58.424,53)

Prezzo minimo lotto unico (75% del prezzo base) € 27.282,00 (euro ventisettamiladuecentottantadue//00)

Rilancio minimo lotto unico € 1.500,00.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp att. cpc si precisa che dalla documentazione in atti, in particolare dalla consulenza tecnica redatta dal consulente tecnico d'ufficio geometra Fabio Ciancuti, alla quale si rinvia e che deve intendersi qui integralmente richiamata, risulta quanto segue:

- con riferimento al fabbricato diruto, il consulente: ha dichiarato che non si può essere certi dell'epoca di costruzione del fabbricato e al riguardo ha precisato che una parte di esso è rilevabile nella mappa di impianto (ed è quindi probabilmente anteriore al 1942) e che un'altra parte, in ampliamento, è stata dichiarata nell'atto di compravendita come precedente al 1967; ha affermato di ritenere il fabbricato regolare da un punto di vista urbanistico, visto che è stato oggetto di piano attuativo regolarmente approvato dal comune nella sua attuale consistenza; ha riscontrato alcune difformità catastali (nella mappa catastale il fabbricato è rappresentato come rettangolare, mentre esso presenta una rientranza sul lato est, inoltre nel lato nord non è presente la protuberanza risultante dalla mappa di impianto) regolarizzabili mediante tipo mappale di rettifica, con oneri quantificati in € 1.605,00; ha precisato che l'immobile ricade in zona Ca It di PRG parte strutturale ed è soggetto ai vincoli idrogeologico e aree di interesse faunistico e che esso ricade in zona Dta1 di PRG parte operativa;

- con riferimento al terreno, il consulente ha precisato che esso ricade in zona Ca It di PRG parte strutturale ed è soggetto ai vincoli idrogeologico e aree di interesse faunistico e che esso ricade in zona Dta1 di PRG parte operativa.

Gli immobili risultano liberi, non concessi in godimento, e sono nella disponibilità dell'esecutato.

Il costo per le regolarizzazioni descritte nella consulenza di stima è stato detratto dal prezzo di stima del lotto e tutti gli oneri connessi a dette regolarizzazioni saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Nella consulenza di stima è stato altresì evidenziato che gli immobili sono stati oggetto della convenzione edilizia di lottizzazione derivante da piano attuativo di edificazione a favore del comune di Ficulle del 31.05.2006, atto trascritto a Terni il 22.06.2006 al r.p. n. 5191, ai cui obblighi il relativo aggiudicatario sarà tenuto; pertanto il Giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni, ha disposto la decurtazione del prezzo di stima di un importo di € 10.000,00 a titolo di eventuali spese amministrative/giurisdizionali.

La cancellazione di detta convenzione non potrà essere ordinata con il decreto di trasferimento.

*

Per la descrizione analitica degli immobili e delle loro caratteristiche, per quanto concerne la presenza di eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate e per le modalità di determinazione del prezzo si rimanda all'esame della consulenza di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Giudice dell'esecuzione, geometra Fabio Ciancuti, pubblicata e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e delega e al presente avviso, in Internet nel portale delle vendite pubbliche e nei seguenti siti: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) Le offerte telematiche dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. 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/> ai quali si rinvia.

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta e 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 pagoPa - 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 17 febbraio 2026, giorno precedente quello fissato per la vendita, 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@giustiziacer.it .

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

- personalmente;

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

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 delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché della presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 del d.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe); 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 fare luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 cpc.

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio - da redigersi compilando il modulo in calce all'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso - dovrà essere dall'aggiudicatario depositata entro lo 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;

N.B. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato 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 per ricevere le comunicazioni dal sistema, nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal d.m. n. 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 avere 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 unitamente 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. n. 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.

Le offerte telematiche si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

pertanto si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario indicato (ovvero entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita) sia stata generata la suddetta ricevuta completa di avvenuta consegna;

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 immobili 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 esempio 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 di 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 avere preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali e del temine 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 n. 108/2024 RGE trib. Terni con iban IT03G0707525701000000748618, conto delega, aperto presso BCC Banca Centro Toscana Umbria filiale di Orvieto Centro.

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. 108/2024, 18.02.2026, lotto unico - 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 la vendita e sempre che l'accrédito 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 - ad effettuare un bonifico istantaneo

affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto delega intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

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

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

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

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

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

A) se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;

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

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

*

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Il giorno 18 febbraio 2026, alle ore 14,15, tramite la piattaforma del gestore della vendita, verranno aperte le buste telematiche e il professionista delegato procederà all’esame delle offerte;

2) gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l’area riservata del sito Internet del gestore della vendita telematica;

potranno accedere all’area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta;

3) il ritardo nell’inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento e non potrà costituire motivo di dogliananza da parte degli offerenti;

4) il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita;

5) nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all’aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere

gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

6) qualora per l'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 sulla base della offerta più alta e gli offerenti verranno invitati a presentare le offerte in aumento con rilanci che non potranno essere inferiori a € 1.500,00;

si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

7) la gara avrà durata di 24 (ventiquattro) 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 dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie);

9) al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;

10) se la gara non ha avuto luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e, in caso di parità di cauzioni offerte, a favore di 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'art. 588 cpc, se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base, non si fa luogo alla aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al Giudice dell'esecuzione; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per la vendita;

- laddove l'istanza di assegnazione ai sensi dell'art 590 bis cpc sia presentata dal creditore a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro cinque 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;

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

1) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale; nella relazione di stima si afferma che il trasferimento è soggetto a iva;

l'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento della 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. n. 227/2015;

- 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 t.u.b. sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 cpc;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di venti 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;

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 offerta 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 a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. cpc).

6) l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni.

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 d.p.r. n. 380/2001) con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, con tutte le eventuali accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione geom. Fabio Ciancuti, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui essi si trovano e senza alcuna garanzia per evizione e molestie; eventuali differenze di misura non potranno dare 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 dare 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;

- gli immobili vengono venduti liberi 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);

non potrà essere cancellata la convenzione edilizia di lottizzazione trascritta a Terni il 22.06.2006 al r.p. n. 5191;

- se occupati dal debitore, la liberazione degli immobili 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 occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita (o al più tardi contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento);

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

- tutte le regolarizzazioni di ogni tipo che si rendessero necessarie in relazione agli immobili posti in vendita e tutti gli oneri ad esse connessi saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

- l'ordinanza di vendita e la perizia di stima vengono pubblicati, unitamente al presente avviso, nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e nei siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; www.astegiudiziarie.it; www.legalmente.net ; un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita viene pubblicato nel sito www.ilmessaggero.it.

- tutte le attività, che a norma degli artt. 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 proprio studio;

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

Si avvisa che il Tribunale di Terni per la vendita non si avvale di mediatori, né di agenzie immobiliari né di altri intermediari.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto custode e professionista delegato ai recapiti sopra indicati, e contattando il numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom srl; per ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta ci si potrà rivolgere al gestore della vendita ai seguenti recapiti: telefono 0744398671, e.mail: staffterni@astegiudiziarie.it .

Si rinvia all'esame dell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 11.06.2025.

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

Orvieto, 10 novembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Paola Marrocolo

