

## **TRIBUNALE DI TERNI**

**Esecuzione Immobiliare n. 126/2024 RGE**

**G.E. Dott. Francesco Angelini**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Ciaccolini, con studio in Terni, Corso Tacito n. 8, Tel. 0744 403154, e-mail: [studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it](mailto:studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it) – PEC: [francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it](mailto:francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it), nominato Professionista delegato alla vendita del Lotto 1 con ordinanza del G.E. del Tribunale di Terni del 08.10.2025, alla quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 126/2024 R.G.E. =

### **AVVISA**

che il Tribunale di Terni ha disposto la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente immobile:

**LOTTO 1** - Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

porzione di fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 3 livelli, sita nel Comune di San Venanzo (TR) - Voc. Ospedaletto, via Monte Peia n. 66. Trattasi di un ampio vano residenziale al piano seminterrato con vani accessori quali ripostigli, lavanderia, centrale termica e grande portico antistante; nonché di vani soffitta al piano primo/sottotetto, censita al NCEU del Comune di San Venanzo (TR) al Foglio 116 Particella 192 sub 5, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 149 mq, piani T-2, rendita € 374,43.

Derivante da: VARIAZIONE del 07/07/2020 Pratica n. TR0034003 in atti dal 07/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20412.1/2020).

Coerenze: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina su tutti i lati con area censita al Foglio 116 Particella 192 Sub 1; salvo altri.

Sono inoltre ricompresi i diritti pro-quota sul vano scala comune del fabbricato, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 116 con la Particella 192 sub 6 - B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile.

L'immobile è ubicato nel Comune di San Venanzo (TR) - Voc. Ospedaletto, via Monte Peia n. 66.

-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile, così come rilevato in sede di sopralluogo dall'Esperta, nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, è stato accertato che lo stato attuale risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati in quanto non sono state rappresentate nr. 3 finestre al piano seminterrato, ovvero nr. 2 sul lato Est all'interno dei vani salone e ripostiglio e una finestra sul lato Ovest

all'interno del vano C.T.. Le stesse però sono presenti sui progetti depositati al Comune di San Venanzo pertanto trattasi di un'errata rappresentazione grafica.

Inoltre, sempre nella planimetria catastale depositata, il piano soffitte è stato indicato come secondo anziché primo.

È necessario redigere e presentare un Atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati ovvero una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica mediante procedura telematica DOCFA con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u. ed esatta indicazione dei piani.

Gli oneri totali e, quindi, i Costi per la Pratica Catastale dell'immobile, sono stati stimati dalla Esperta sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa Euro 1.000,00= compresi oneri di legge.

Gli immobili oggetto di Procedura e di stima sono una porzione di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale che risulta avere in comune con le altre unità immobiliari di altra proprietà il vano scala comune distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 116 con la Particella 192 sub 6 - B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile.

#### **Nota Bene:**

Si segnala che la corte del fabbricato distinta al Catasto Terreni come ente urbano al Foglio 116 con la Particella 192 non è comune, ma è stata acquistata con apposito atto di compravendita rep. 263447 del 21/03/2007 da soggetto terzo e, per l'immobile oggetto di stima Foglio 116 Particella 192 sub 5, è stata riservata servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici; così come specificato anche all'interno dell'atto di compravendita Rep. 263451 del 21/03/2007.

Si segnala inoltre che all'interno del vano Centrale Termica e al vano lavanderia sono presenti la caldaia a gasolio e delle vasche di raccolta acqua che servono l'interno edificio e, quindi, anche le altre unità immobiliari che non sono oggetto della presente vendita. L'immobile è libero.

L'immobile, realizzato negli anni '70, si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso risulta infatti abbandonato da anni e danneggiato.

Le finiture interne sono mediocri e caratterizzate al piano seminterrato, da pavimenti e rivestimenti in grès ceramico, da infissi interni in legno tamburato (anche per l'accesso alle proprietà dal vano scala) da infissi esterni parte in legno con vetro singolo e persiane e parte in ferro con vetro singolo, da impianti obsoleti; il piano primo/sottotetto invece risulta trovarsi nello stato "grezzo" ovvero privo di pavimenti, infissi interni, e impianti.

All'interno dell'immobile sono presenti infiltrazioni sia di umidità da risalita sia di umidità da acque meteoriche; sulle pareti e sui soffitti del piano seminterrato sono presenti notevoli distacchi di intonaco e

macchie e sul soffitto del piano primo/sottotetto sono presenti copiose macchie di bagnato provenienti dalla copertura a tetto.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in stato di abbandono totale con le facciate interessate da distacchi di intonaco, infissi e vetri fatiscenti e rotti, grondaie in pessimo stato di conservazione.

In ogni caso, per qualsiasi ulteriore informazione ed approfondimento si rimanda alla perizia di stima a firma della Geom. Chiara Piciucchi di Lugnano in Teverina (TR) del 22.08.2025, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, dello stato di fatto, nonché delle modalità di determinazione del prezzo.

Il valore dell'immobile di € 70.360,00 circa, è stato ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti, ai sensi dell'art. 2922 c.c., nonché degli oneri/costi di regolarizzazione catastale pari a circa € 1.000,00 e delle spese da sostenere per la redazione del certificato A.P.E. pari a € 300,00.

Il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

#### **SI RENDE NOTO**

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta in data 22.08.2025 dall'esperta nominata dal Tribunale di Terni nell'esecuzione immobiliare n. 126/2024 R.G.E., Geom. Chiara Piciucchi di Lugnano in Teverina (TR), anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie sulla destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. DPR380/2001, nonché le notizie di cui

all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nella perizia di stima del 22.08.2025 dell'Esperta Geom. Chiara Piciucchi alla quale ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1° comma, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della citata L. n. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, cit. T.U. e di cui all'art. 40, 6° comma, cit. L. 47/85.

Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria, ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario potrà, altresì, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si fa presente che, in virtù di quanto ora previsto dall'art. 7 del D.M. 227/2015, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà degli immobili, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente e a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta di visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), accedendo all'apposita funzione "*prenota visita immobile*" inserita nella scheda del lotto di interesse e, successivamente, compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

**Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E. del Tribunale di Terni in data 08.10.2025 che, unitamente al presente avviso e alla perizia del CTU Geom. Chiara Piciucchi del 22.08.2025, è

consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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); sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay](http://e-bay.it) annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)). Pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) nonché 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.ro procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base).

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita, avv. Francesco Ciaccolini con studio in Terni, Corso Tacito n. 8 (Tel.: 0744 403154 lun.-merc.-ven. fra le ore 17-19; e-mail: [studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it](mailto:studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it) e p.e.c.: [francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it](mailto:francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it)), e presso la Cancelleria civile contenzioso del Tribunale di Terni (centralino 0744/398111), nonché al numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o e-mail.

Le richieste di visita dei beni immobili 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 E, CONSEGUENTEMENTE, NESSUN COMPENSO SARÀ LORO DOVUTO ESSENDO LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA COMUNQUE POSSIBILE SENZA L'INTERVENTO DI NESSUN MEDIATORE ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice del Tribunale di Terni o dal Cancelliere o dal Giudice del Tribunale di Terni, sono eseguite dal Professionista Delegato, avv. Francesco Ciaccolini, presso il suo studio in Terni, Corso Tacito n. 8

**Prezzo base d'asta: Euro 43.875,00**

**Prezzo minimo non inferiore al 75%: Euro 32.906,25**

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.500,00**

**Prezzo di stima: Euro 70.360,00**



Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia di stima redatta dalla CTU Geom. Chiara Piciucchi del 22.08.2025. 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 sopra citata anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, 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 precedente e dell'anno in corso non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **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 lavorativo precedente la celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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'avviso di vendita, a pena di inefficacia);

i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente

indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

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

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

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

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

**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.

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. 126/2024 LOTTO 1 CAUZIONE").

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

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

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non sarà 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.

#### **Luogo di consegna delle buste -**

La vendita si svolge in modalità asincrona e, 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 delega alla vendita del 08.10.2025. 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 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.**

#### **Data e luogo di 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 **19 Maggio 2026 alle ore 11:00**, 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) pagg. 14-15 dell'ordinanza di delega alla vendita e 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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli 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).

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.

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

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.

**Il gestore della vendita telematica asincrona è la società GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l..**

**La piattaforma del gestore della vendita telematica è [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).**

Si invita l'offerente ad accertarsi che:

-entro l'orario indicato sia generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

-il bonifico relativo alla cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, risulti effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul c/c intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Nel caso esclusivo di offerta telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato a: **RGE N. 126/2024 - DELEGA**, sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: **IT 11 T 06220 14406 000002002952**.

Si informa che tutte le attività, che a norma dell'art.571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice civile, o dal Cancelliere o dal Giudice civile, sono eseguite dal sottoscritto presso il proprio studio sito in Terni, Corso Tacito n. 8.

La perizia di stima e l'ordinanza di delega alla vendita, emessa in data 08.10.2025 dal Tribunale di Terni, sono consultabili 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).

\* \* \*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico all'indirizzo: [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) oppure contattare l'assistenza al

seguinte numero: 02 86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali.

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di delega alla vendita del 08.10.2024 del Tribunale di Terni, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Terni, 06.02.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Ciaccolini

