STUDIO LEGALE
avv. Alessandra Montagna
via del Cassero n. 5 - 05100 Terni (TR)
tel. e fax 0744/428203 | mobile 329/4314696
mail: montagna.alex@gmail.com

PROFESSIONISTA DELEGATO

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

PROCEDURA N. 52/2025 R.G.E.I.

La sottoscritta avv.to Alessandra Montagna professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 21/05/2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Francesco Angelini**,

AVVISA

CHE IL GIORNO 10 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 13:30

si svolgerà la

II° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobile:

LOTTO N.1

Piena proprietà per la quota di 1/1 su **Appartamento** sito a CASTEL VISCARDO (TR) CORSO VITTORIO EMANUELE 1, frazione MONTERUBIAGLIO, della superficie commerciale di 109,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un fabbricato di due piani fuori terra oltre che di un piano seminterrato. I piani terra e primo sono adibiti ad abitazione mentre il sottostante piano seminterrato, di altra proprietà, è adibito a cantina.

L'immobile è sito nella frazione di Monterubiaglio, nel Comune di Castel Viscardo, in zona centrale caratterizzata da un edificato di valore storico dalla tipologia di borgo-castello medievale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,28.

Identificazione catastale: **foglio 7 particella 167 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale CORSO VITTORIO EMANUELE n.2, piano: T (civico 2 è erroneamente riportato al Catasto).

Coerenze: foglio 7 p.lla 167 sub.4; foglio 7 p.lla 166; Cappella o oratorio foglio 7 part.lla G; Corso Vittorio Emanuele; via Principe Amedeo; via del Poggio.

Si evidenzia che il terrazzo accessibile dalla portafinestra del locale cucina e, di fatto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare poichè fisicamente solo ad essa collegato e esclusivamente tramite essa raggiungibile, è catastalmente graffato con la confinante particella 166 intestata ad altra proprietà (si veda estratto di mappa). Il terrazzo non è graficamente rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 3.

Si dà atto che risulta gravare sull'immobile una **SERVITU' DI VEDUTA** derivante da formalità n. 893 del 17/7/1972 - Atto a rogito Not. Carlo Antonelli di Orvieto in data 26/6/72 rep. 10.702, reg.to ad Orvieto il 14.7.72 al n. 833 vo. I°.

La caldaia che alimenta l'impianto termico è collocata all'interno di un vano adibito a magazzino, di

altra proprietà, estraneo al pignoramento. Il magazzino è posto al piano terra di un immobile confinante con il bene pignorato, accessibile da via del Poggio, identificato con la p.lla 166 con cui è graffato. Il magazzino e il bene pignorato erano in origine appartenuti ad un unico proprietario.

L'accesso al bene avviene dalla strada pubblica denominata Corso Vittorio Emanuele, al civico 1. L'originale portone di ingresso in legno si presenta incorniciato da un doppio arco in mattoni e sormontato da un antico stemma araldico in pietra. La porta conduce ad un piccolo disimpegno ad uso comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Sul disimpegno si apre il portone di ingresso che conduce all'interno dell'appartamento. Qui, varcata la soglia, si accede ad un ampio soggiorno su cui si affacciano i vari ambienti.

Nello specifico l'appartamento è costituito da due camere da letto, due bagni, una cucina e un disimpegno ad uso ripostiglio. Dalla cucina si accede, mediante una portafinestra, ad uno spazio esterno, costituente solaio di copertura di un sottostante locale adibito a vano caldaia; il terrazzo e il sottostante locale risultano catastalmente graffati con la confinante particella 166, estranea al pignoramento.

Tutti gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio con doppio vetro protetti da scuri esterni, sempre in alluminio. Nel soggiorno è presente un camino. I soffitti, restaurati ma di originaria fattura, sono costituiti da voltine in laterizio a vista. La pavimentazione è parte in marmo e parte in gres. L'altezza utile interna è pari a mt 3.30 (misurata sotto i travetti in ferro delle voltine). Gli elementi scaldanti dell'impianto termico sono costituiti da termosifoni in ghisa. Si segnala la presenza di macchie di umidità e muffa in corrispondenza della parete divisoria tra la camera da letto e il bagno, su entrambi i lati, dovute verosimilmente a problemi di tenuta della cassetta di scarico del vaso igienico.

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA: Sono state rilevate delle difformità regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in accertamento di conformità - Art.154 L.R.1/2015. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica S.C.I.A. - Accertamento di conformità. Art.154 , comma 4 L.r.1/2015 (Intervento realizzato in assenza di SCIA): € 750,00 - Sanzione art.154 comma 4 L.R. 1/2015: €.600,00 pratica SCIA per realizzazione di disimpegno: € 750,00 .

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

Il bene non si trova in zona PAIP o PIIP, non è gravato da censo, livello o uso civico, sottoposto a vincolo idrogeologico. ABITABILITA' rilasciata in data 01.07.1973 prot. n. 156 bis.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 84.027,03.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.400,00.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 su **Appartamento** a CASTEL VISCARDO (TR) in CORSO VITTORIO EMANUELE 1, frazione MONTERUBIAGLIO, della superficie commerciale di 144,00 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale: **foglio 7, particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, CORSO VITTORIO EMANUELE n.2, piano: T-1 (civico 2 è erroneamente riportato al Catasto).

Coerenze: foglio 7 p.lla 167 sub.3; foglio 7 p.lla 166; Cappella o oratorio foglio 7 part.lla G; Corso Vittorio Emanuele; via Principe Amedeo; via del Poggio.

L'accesso al bene avviene dalla strada pubblica denominata Corso Vittorio Emanuele, al civico 1. L'originale portone di ingresso in legno si presenta incorniciato da un doppio arco in mattoni e sormontato da un antico stemma araldico in pietra. La porta conduce ad un piccolo disimpegno ad uso comune con l'unità immobiliare posta al piano terra. Su questo disimpegno si apre il portone di ingresso all'appartamento. Varcata la soglia, si accede ad un vano scala mediante il quale, percorrendo una scala in legno, si raggiungono gli ambienti abitativi posti al piano primo. L'unità immobiliare è costituita da disimpegno con affaccio sul vano scala, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno ad uso cabina armadio, un piccolo soggiorno e una cucina. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre in alluminio con doppio vetro protetti da scuri esterni, sempre in alluminio. La pavimentazione varia in base alla destinazione d'uso dei diversi ambienti: marmo nei disimpegni, gres nei bagni e in cucina, parquet nelle camere da letto. L'altezza utile interna è pari a mt 3.00.

Gli elementi scaldanti dell'impianto termico sono costituiti da termosifoni in ghisa e termoarredi presenti nei servizi igienici. Nel disimpegno principale è presente una stufa a pellet. Si segnala la presenza di alcune macchie di umidità, muffa, sgretolamento della tinteggiatura, in

corrispondenza delle pareti del vano scala (in particolare nelle zone sottoscala) dovuti verosimilmente a problemi di risalita di acqua/umidità dei muri controterra.

Risulta gravare sull'immobile una **SERVITU' DI VEDUTA** derivante da per formalità n. 893 del 17/7/1972 - Atto a rogito Not. Carlo Antonelli di Orvieto in data 26/6/72 rep. 10.702, reg.to ad Orvieto il 14.7.72 al n. 833 vo. I°.

"E' compresa nella presente cessione il diritto di sopraelevare la porzione di fabbricato in argomento, a cura e spese di esso cessionario, rispettando, beninteso le norme di legge in materia edilizia e sempre che le condizioni statiche dell'edificio lo consentano. Del pari i cedenti consentono per ogni effetto di legge che il cessionario apra finestre, secondo il progetto edilizio, sulla nuova costruzione, finestre affaccianti su uno spazio di proprietà comune…….. Si costituisce all'uopo la relativa servitù di veduta".

Il bene non si trova in zona PAIP o PIIP, non è gravato da censo, livello o uso civico, sottoposto a vincolo idrogeologico. ABITABILITA' rilasciata in data 01.07.1973 prot. n. 156 bis.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate delle difformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica S.C.I.A. - Accertamento di Conformità-Intervento realizzato in assenza di SCIA (art.154 comma 4 L.R.1/2015): €.750,00 Sanzione art.154 comma 4 L.R.1/2015: €.600,00.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: normativa di riferimento: PRG INTERCOMUNALE (COMUNI DI ALLERONA, CASTEL GIORGIO e CASTEL VISCARDO) - P3+R1: CENTRO STORICO). L'immobile risulta conforme.

Il bene non si trova in zona PAIP o PIIP, non è gravato da censo, livello o uso civico, sottoposto a vincolo idrogeologico. ABITABILITA' rilasciata in data 01.07.1973 prot. n. 156 bis.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 106.326,96.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.370,00.

Si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Arch. Katia Mancini per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

IL PREZZO BASE D'ASTA NON E' COMPRENSIVO DI ALIQUOTA I.V.A.

LA VENDITA E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E, POTENZIALMENTE, AD OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' AI FINI I.V.A.

LE RICHIESTE DI VISITA DEI BENI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE INOLTRATE ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL PORTALE HTTP://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 1: € 53.550,00 - RILANCIO MINIMO: € 1.500,00
PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA DEL LOTTO N. 1, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia € 40.162,50.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 2: € 67.875,00 - RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00
PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA DEL LOTTO N.2, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia € 50.906,25.

DATA - LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE TELEMATICHE : 10 Febbraio 2027 ore 13:30.
TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE: entro le ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita telematica asincrona (09/02/2027).

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente 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** .
Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed 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 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.
Si invita, **PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE**, 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 ad **eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile** (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

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.; in questa seconda ipotesi andrà allegata alla busta la copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;

***

Predisposizione ed invio dell’offerta

L’offerta telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato), 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); alla busta telematica andrà **allegata:**

- per le persone fisiche copia di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

- **per le persone giuridiche** andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante,e andrà allegato il **certificato CCIAA aggiornato (risalente a non più di tre mesi)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente, 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;

- se l’offerente è coniugato **in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge allegandone i rispettivi documenti (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all’offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all’art.179 c.c.

- se l’offerente **è minorenne**, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, unitamente a copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta(suo legale rappresentante);

- 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);
-se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata la 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;
- il prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);**
- il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, n**onché 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).**
- 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;
- 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;
- 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; Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento **R.G.E. n. 52/2025 - Delega - Tribunale di Terni, IBAN: IT 73 Y 07075 14403 000000754058** (BANCA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP.)
La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, CAUZIONE").
La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora l'ordine di bonifico sia

stato effettuato entro le ore 11:00 del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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;

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

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

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

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

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi 12 allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

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.

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.

Si precisa che, 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.

***

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

SI POTRÀ PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE AL MAGGIOR OFFERENTE ANCHE QUALORA QUESTI NON SI COLLEGHI TELEMATICAMENTE IL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA.

L'offerta **sarà considerata INEFFICACE** ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c.

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;

***

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **gestore della vendita telematica** la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** che vi provvederà a mezzo del suo portale, www.astetelematiche.it

***

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI: 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla **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. 227/15.

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.

SI RIMANDA ALL'ORDINANZA DI VENDITA PER LE NORME SULLO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRECISA CHE :

- la vendita delle unità immobiliari avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Katia Mancini, anche con riferimento alla

condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura delle procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (TU EDILIZIA), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;

- si richiama quanto specificatamente riportato nella Relazione Peritale in ordine alle ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato avv. Alessandra Montagna presso il Tribunale di Terni;

- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad € 71.400,00 per il lotto n. 1 ed € 90.370,00 per il lotto n. 2;

- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Katia Mancini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,, www.astegiudiziarie.it

E' prevista tramite la società Piemme S.p.A. la Pubblicazione sul portale www.Legalmente.net e su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario.

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L’avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla “disciplina della vendita senza incanto” indica nell’ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E’ possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l’inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center **800630663 Gruppo Edicom S.p.A.**

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode avv. Alessandra Montagna (Cell. 329/4314696) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981) o al numero del centralino di Aste Giudiziarie 0586/20141.

SI AVVERTE INOLTRE CHE, IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI IMMOBILI.

Terni, 02/11/2026

Il Professionista Delegato

avv. Alessandra Montagna

Firmato digitalmente da: MONTAGNA ALESSANDRA
Ruolo: 46 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI TERNI
Data: 02/11/2026 14:33:06

Alessandra Montagna