TRIBUNALE DI TERNI

Proc.nr. **31/2025** R.G.E.N.

Giudice Dr. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Gianluca Salvini, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis del codice di procedura civile nella suemarginata procedura esecutiva promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.l rappresentata da DOVALUE S.P.A.

-vista l'ordinanza di vendita e delega in data 08.04.2026;

-visto l'articolo 569 del codice di procedura civile;

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027 alle ore 15,45** si terrà la **vendita senza incanto telematica asincrona** del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà di immobili inagibili soggetti a demolizione e venduti nello stato di fatto, così specificati:

A - Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 129 - Particella 615 sub. 15 , categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 388,63, Via degli Arroni, 47, e posto al piano primo e sottotetto del fabbricato composto da sedici unita abitative. Esso e' strutturato da un unico ambiente (ingresso-soggiorno- angolo cottura) dove si accede ad un terrazzo esterno e da un bagno al Piano Primo (zona giorno). Tramite una scala interna si accede al Piano superiore (Sottotetto) dove e ubicata la zona notte composta da un unico ambiente non separato dalla zona soffitta. Al piano e presente un secondo bagno. L'illuminazione e' garantita da due lucernari a tetto di adeguate dimensioni. Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale discrete. Da una verifica visiva si percepisce che non sia mai stato abitato. Al piano superiore (sottotetto) e' presente una macchia da infiltrazione d'acqua nel solaio di copertura attualmente asciutta che denota un vecchio ingresso di acqua dal tetto. Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno in stato conservativo accettabile Essi sono provvisti di vetri camera. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, denotano uno stato conservativo discreto. La superficie utile calpestabile dell'appartamento e di circa complessivi mq 77,50 a cui si aggiungono mq 7,90 di soffitta e mq 7,90 di terrazzo esterno. Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in gres porcellanato e in buono stato conservativo. I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in buono stato conservativo. L'appartamento e dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, ma risulta distaccato dall'impianto di fornitura. La caldaia risulta assente. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico, ma risultano non collegati alla rete. Esternamente, l'appartamento, risulta in buono stato conservativo con pareti intonacate. La struttura e stata realizzata in cemento armato e tamponature e orizzontamenti in laterocemento. Le condizioni generali risultano essere buone.

B- Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 129 - Particella 615 sub. 24, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, rendita € 63,27, in Terni alla Via degli Arroni, 45/ 45 - A, è posta al piano interrato dell'edificio composto da sedici unita abitative. Esso è l'ultimo di una serie di box disposti parallelamente con accesso da un corridoio di distribuzione condominiale con accesso da rampa. E' di forma rettangolare di dimensioni di circa cm 730 x 310 per una superficie utile calpestabile di circa mq 23,40. Ha un'altezza interna di circa cm. 278. Esternamente è presente una saracinesca metallica a doghe avvolgibili. Internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. Al momento dell'accesso

era presente una consistente infiltrazione d'acqua. La struttura è stata realizzata in cemento armato con tamponature in blocchi di cemento. Le condizioni generali risultano essere discrete. Entrambi i beni sono stati sottoposti a ordinanza di inagibilita . Su tali beni grava ancora un'Ordinanza di Inagibilita derivante dal danneggiamento di un'esplosione di gas avvenuta nel 2019. Tale inagibilità , per il solo Appartamento (Sub. 15), come per altre unità del complesso, potrà essere revocata previa verifica, sostituzione e adeguamento dell'impianto elettrico danneggiato quantificabile in una spesa complessiva di circa € 1.000,00. Allo stato attuale, l'appartamento, oltre che dall'impianto elettrico, risulta distaccato sia dall'impianto di adduzione gas che da quello dell'acqua. Tali due impianti dovranno pertanto essere allacciati all'utenza dell'appartamento e la spesa complessiva ipotizzabile si puo considerare di circa € 1.500,00. Esiste una grave difformita dal punto di vista strutturale evidenziato dal verbale dell'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni che imponeva la Sospensione dei Lavori. Tale inottemperanza alla Normativa Antisismica e Strutturale, insieme all'assenza di un Collaudo Statico determina una INSANABILITA' STRUTTURALE che rende l'intero edificio permanentemente privo di agibilità e pericoloso per l'incolumità pubblica e privata. Sussistono oneri condominiali insoluti, cui l'aggiudicatario sarà tenuto nei limiti dell'art. 63 disp att. C.c. E' presente una sentenza del Tribunale di Terni in data 14.10.2025 (RG 1234/2022) con la quale viene condannato l'intero condominio di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento alla rifusione in favore del condominio adiacente delle seguenti somme:

- € 31.733,85 oltre interessi dal 07.09.2021 per risarcimento danno patrimoniale approvvigionamento indebito di acqua;
- € 7.616,00 oltre spese forfettarie (15%) per spese processuali;
- € 558,23 per spese vive.

Tali spese, dovranno essere ripartite pro quota millesimale tra le varie proprieta del condominio.
Stato di possesso del lotto: libero
Valore complessivo del lotto, stimato a norma dell'art. 568 cod. proc. Civ.: € 74.000,00 al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed edilizie e per l'eventuale redazione dell'A.P.E.
Prestazione energetica globale del fabbricato: non pervenuta.
Piattaforma del Gestore della Vendita Telematica: Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a (www.astetelematiche.it).
Prezzo base: € 55.500,00 (Euro cinquantacinquemi lacinquecento/00)
Prezzo minimo a cui è possibile presentare l'offerta: € 41.625,00 (Euro quarantunomilasei centoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base.
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00.
N.B. La vendita è soggetta alla vigente normativa IVA.
Maggiori informazioni possono essere reperite attingendo alle seguenti fonti:
il sottoscritto Professionista Delegato - altresì Custode Giudiziario del compendio posto in vendita -, reperibile presso il proprio studio a Terni in Piazza Europa n° 5, nonché ai recapiti telefonici : 0744/715259 e 0744/408251;
— la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni;
— il sito Internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it ,www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, www.ilmessaggero.it dove sono consultabili tra l'altro l'ordinanza che ha disposto la vendita, la perizia di stima, la planimetria e le immagini fotografiche del compendio posto in vendita; — il numero verde di call center 800.630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita.
Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it e per conoscenza al seguente indirizzo mail: avvsalvini@libero.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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 ad € 16,00 potrà essere effettuato solo in 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
Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente**, entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it nonchè 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. 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.;
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 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; **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. 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;
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 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.
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.
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 minorenne, 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
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: **cauzione per partecipazione vendita del 13 gennaio 2027 - N. 31/2025 R.G.E. - Tribunale di Terni – Lotto unico.**
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 dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.
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);
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; 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) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;
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 alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;
3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza 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'acquisito 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, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:
- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;

7) La gara avrà durata di 24 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 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);
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 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'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è

tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;
- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare; in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al 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, 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;
- 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 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 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 domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;
- 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 ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).
Condizioni della vendita: le unità immobiliari sono poste in vendita
a) 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 del 05.03.2026 da intendersi qui integralmente trascritta - redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (Architetto **Maurizio Talamoni, con studio in Orvieto (TR) alla Via Loggia dei Mercanti n. 10**), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
b) libere 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 il compenso del Custode);
c)senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con la conseguenza che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
d) con gli oneri tributari conseguenti alla vendita a carico dell'acquirente, onerato altresì del compenso per le attività del custode-delegato successive alla vendita. Le somme che dovranno essere versate a favore del creditore procedente ai sensi dell'art. 41 TUB verranno accreditate su conto corrente che sarà indicato in sede di aggiudicazione. L'IBAN del conto corrente intestato a "R.G.E 31/2025 - DELEGA" sul quale versare le cauzioni da usare è il seguente:
IT 59 I062 2014 4060 0000 2003 042 PRESSO CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A FILIALE DI TERNI VIA TURATI.
Si rende noto che il Tribunale per la vendita non si avvale di MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.
Terni, lì 01.10.2026.

Il custode – delegato
Avv. Gianluca Salvini