



TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 84/2017
G.E. Dott. Francesco Angelini

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Fabiola Taverni (C.F. TVRFBL78L46G148G), con studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38, Tel. 0763/344658, E-mail fabiolataverni@alice.it, PEC avvfabiolataverni@puntopec.it, nominata Custode Giudiziario con provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, del 22.09.2021, nonché Professionista Delegato alla vendita con provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dapprima in data 04.03.2022 integrato con ordinanza del 02.10.2023 e, successivamente, a seguito del conferimento di nuova delega, con ordinanza del 30.05.2024, provvedimenti ai quali si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nella procedura esecutiva n. 84/2017 R.G.E.

AVVISA

che il giorno 08 OTTOBRE 2025 ORE 14.15

presso la SALA D'ASTE di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, sita in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 57, si procederà all'esame delle offerte ed alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. N. 32/2005 del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1

-Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili siti nel Comune di TERNI (TR), Strada della Romita n. 11/F, Loc. La Romita:

- **appartamento** distinto al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune al **Foglio 91, particella 388, subalterno 2**, zona censuaria 2, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 168,00, rendita € 557,77;
- **garage** distinto al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune **Foglio 91, particella 388, subalterno 4**, zona censuaria 2, piano S1, categoria C/6, classe 8 consistenza 36 mq, superficie catastale mq 43,00, rendita € 74,37.

Il tutto oltre alla proporzionale quota di diritti di proprietà sulle aree comuni distinte al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune al **Foglio 91 particella 388 sub. 1**, piano terreno, qualificata come bene comune non censibile (BCNC) ai subalterni 2-3-4 (area, portico) ed al **Catasto Terreni** al **Foglio 91 particella 388.- Ente Urbano**, di are 8,60.

Descrizione generale

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo insistente sul mappale 388 (ente urbano).

Gli immobili sopra indicati sono ubicati in zona periferica con traffico limitato e non densamente edificata, prossima alle Acciaierie di Terni.

L'appartamento adibito a civile abitazione è posto al piano terra, interrato e sotto tetto; consta, quindi, complessivamente di n. 3 piani di cui due fuori terra (di cui uno sotto tetto) ed un uno interrato (seminterrato). L'alloggio al piano interrato è composto di ripostiglio, disimpegno, wc, locale di sgombero e cantina; al piano terreno di disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto, cucina e soggiorno; al piano sottotetto di soffitta e stenditoio. Al piano sottotetto si trovano n. 5 terrazzi. La superficie complessiva è di circa **mq. 378,96**.

Nella zona esterna si trovano due portici, uno al piano interrato ed uno al piano terra, nonché una rampa di ingresso ed una porzione di terreno circostante l'abitazione, tutte parti comuni ai sub. 2-3-4.

L'edificio è stato costruito negli anni 1997/1998 e non ha avuto interventi di successiva ristrutturazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 al piano terra, 2,8 al piano interrato e variabile da 1,9 a 2,9 al piano sotto tetto.

Dal punto di vista strutturale l'immobile si presenta in buone condizioni. Lo stato di manutenzione generale è mediocre. La parte abitativa del piano terra presenta condizioni migliori, mentre le facciate esterne hanno problemi soprattutto alle parti intonacate a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Confini: l'appartamento risulta confinante con i subalterni 1, 3 e 4 del medesimo foglio e particella.

Il garage di pertinenza è situato al piano interrato del fabbricato; ha una superficie complessiva di mq. 36 ed un'altezza utile interna di 2,8 m. Analogamente a quanto indicato per la porzione abitativa, è stato edificato negli anni 1997/1998 e non ha successivamente subito interventi di ristrutturazione.

Confini: il garage risulta confinante con il subalterno 2 del medesimo foglio e particella e con l'esterno.

Conformità Catastale, Edilizia ed Urbanistica

Il Ctu nella perizia di stima, cui si rinvia, evidenzia le seguenti irregolarità.

- **Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 91, particella 388, subalterno 2 (abitazione di tipo civile A/2)**
- **Conformità Catastale**

Al piano seminterrato non sono correttamente indicate alcune aperture e non sono riportati alcuni locali; devono, inoltre, essere corrette le aperture esterne e la distribuzione dei tramezzi interni. Al piano terra e sottotetto deve essere aggiornata la posizione delle aperture esterne e dei tramezzi interni.

Dette irregolarità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Aperture ed alcuni vani esterni al perimetro rappresentato del piano interrato, posizione aperture esterne e tramezzi interni dei piani terra e sotto tetto.

Costi per la regolarizzazione catastale: € 1.200,00.

Oneri Totali: € 1.200,00.

Per quanto sopra, il Ctu NON si dichiara la conformità catastale.

- **Conformità Edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra, diversa disposizione di alcune aperture e diversa disposizione dei tramezzi interni. Al piano interrato, diversa disposizione dei tramezzi interni, realizzazione di una parte delle tamponature esterne del prospetto Nord-Est in posizione più esterna con piccolo aumento di volume, realizzazione di tre vani fino a terra in sostituzione delle previste bocche di lupo con aumento di superficie calpestabile e diversa disposizione di alcune aperture. Al piano sotto tetto, diversa distribuzione dei tramezzi interni, diversa destinazione d'uso dei locali (di tipo abitativo anziché stenditoio e soffitta), utilizzo di maggiori superfici sotto tetto.

Dette irregolarità sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia e valutazione della sicurezza.

Descrizione delle opere da sanare: La valutazione della sicurezza deve essere fatta per le aperture nel muro portante contro terra del piano interrato.

Costi per la pratica strutturale comprensiva di spese: € 6.000,00;

Costi per la pratica edilizia comprensiva di spese: € 10.000,00.

Oneri totali: € 16.000,00.

Note: Il Ctu evidenzia che per il piccolo aumento di volume potrà essere utilizzato il piano casa.

Per quanto sopra il Ctu NON dichiara la conformità edilizia.

- **Conformità Urbanistica**

Il Ctu dichiara la conformità urbanistica.

- ✓ **Garage** distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune Foglio 91, particella 388, subalterno 4 (garage C/6)

- **Conformità Catastale**

La parete in corrispondenza dell'ingresso del garage è più esterna rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale.

Detta situazione è regolarizzabile mediante aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: ridefinizione del perimetro del vano.

Costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00.

Oneri Totali: € 800,00.

Per quanto sopra il Ctu NON dichiara la conformità catastale.

- **Conformità Edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di una parte delle tamponature esterne del prospetto Nord-Est in posizione più esterna con piccolo aumento di volume.

Dette irregolarità risultano regolarizzabili mediante sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: tamponatura prospetto Nord-Est.

Costi per la pratica edilizia comprensiva di spese: € 4.000,00.

Oneri totali: € 4.000,00.

Note: Il Ctu evidenzia che per il piccolo aumento di volume potrà essere utilizzato il piano casa.

Per quanto sopra il Ctu NON dichiara la conformità edilizia.

- **Conformità Urbanistica**

Il Ctu dichiara la conformità urbanistica.

Le spese per la regolarizzazione edilizia- catastale vengono quantificati in perizia con riferimento al lotto 1 in € 22.000,00.

Oneri condominiali

Nessuno.

Stato di Occupazione

Alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto è emerso che l'intero compendio pignorato è occupato dai debitori esecutati.

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode-Professionista delegato dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare

formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento)
dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi 60 giorni e
non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, secondo le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.

Prezzo di Stima: € 178.793,80 (Il prezzo di stima tiene conto anche dei costi di regolarizzazione edilizia-catastale come sopra meglio precisati).

VALORE DI STIMA: € 178.793,80 (centosettantottomilasettecentonovantatre/80);

PREZZO BASE D'ASTA conformemente a quanto disposto con provvedimento del G.e. assunto in data 20.03.2025: **€ 75.428,72** (settantacinquemilaquattrocentoventotto/72);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): **€ 56.571,54**

(cinquantaseimilacinquecentosettantuno/54)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (duemila/00).

Si evidenzia che con provvedimento assunto in data 20.03.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha
disposto l'aumento della cauzione al 25 % del prezzo offerto.

Dalle risultanze della CTU emerge che gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono privi dell'attestato di prestazione energetica. La classe energetica stimata dal Ctu è la CLASSE C.

In ogni caso, si rimanda alla perizia di stima a firma del Ing. Riccardo Tacconi del 16.01.2022, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché delle modalità di determinazione del prezzo.

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 dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 84/2017 R.G.E. Tribunale di Terni, Ing. Riccardo Tacconi (con studio in Terni (TR), Via Vittorio Alfieri n. 5 – Tel. 0744/407311 – E-

mail:riccardo.tacconi@chiaromondo.191.it – Pec: riccardo.tacconi@ingpec.eu), 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 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 16.01.2022 del CTU, Ing. Riccardo Tacconi, alla quale ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

In particolare, si precisa che l'edificio è stato costruito negli anni 1997/1998 e non ha avuto interventi di successiva ristrutturazione. Si segnalano le seguenti pratiche edilizie:

- Abitazione di tipo civile (A2), sita in Località La Romita, Strada della Romita n. 11/f

Numero pratica: Concessione 69718/95 (PC. 553 del 1996)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione.

- Abitazione di tipo civile (A2), sita in Località La Romita, Strada della Romita n. 11/f

Numero pratica: Concessione 15391/97 (PC. 304 del 1997)

Intestazione; OMISSIS, poi volturato OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione.

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), sito in Località La Romita n. 11/f, Strada della Romita n. 11/f

Numero pratica: Concessione 69718/95 (PC. 553 del 1996)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), sito in Località La Romita n. 11/f, Strada della Romita n. 11/f

Numero pratica: Concessione 69718/95 (PC. 304 del 1997)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione.

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.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.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore. Essendo l'immobile abitazione principale del debitore, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode-Professionista delegato dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, secondo le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Professionista Delegato).

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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. L'esperto in perizia precisa che il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 04.03.2022 e dall'ordinanza del 02.10.2023 che, unitamente al presente avviso ed alla perizia del CTU, Ing. Riccardo Tacconi, del 16.01.2022, che deve essere consultata dall'offerente ed a cui si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net. È, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni entrambi editi da Edicom S.r.l.. È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul sito www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo del Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, numero di procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, Avv. Fabiola Taverni con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38 (Tel.: 338/1911568 - 0763/344658; e-mail: fabiolataverni@alice.it e pec: avvfabiolataverni@puntopec.it), e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981), nonché al numero verde di call center **800630663** di Edicom Srl ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o email.

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.

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 il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere

o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Avv. Fabiola Taverni, presso il suo studio in Orvieto (TR), Via Cipriano Manente n. 38 o nel diverso luogo eventualmente indicato.

Il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale <https://www.astetelematiche.it>.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. n. 32/2015 **le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma analogica o in forma telematica:**

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE **ED ALTRE DISPOSIZIONI**

1) L'offerta di acquisto in formato analogico deve essere presentata in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (TR) in Corso del Popolo n. 40 entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero entro le ore 11.00 del 07 OTTOBRE 2025:

- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita;

- nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it);

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

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

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

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

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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'acquisito 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 comunitario 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);

- 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, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

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

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

d. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; **non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;**

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (ed ei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

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

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

- personalmente;

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

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

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

- qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (**mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 25% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato**);

5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a **"Tribunale di Terni – Proc. n. 84/2017" per un importo pari al 25% del prezzo offerto** (come da provvedimento del G.e. del 20.03.2025), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;

6) ai sensi dell'art. 571 c. 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 25% del prezzo offerto** (conformemente a quanto statuito dal G.e. con provvedimento assunto in data 20.03.2025);

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

8) 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 relativo 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 dell'aggiudicazione;

- il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 c. 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);

9) 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 deposito presso il Professionista Delegato, di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Proc. n. 84/2017”** oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal Delegato;

10) 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 Fallimento del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

11) 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;

12) le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche);

l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza;

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

- qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

- in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti a Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- 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;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

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

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

13) 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;

14) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del Professionista Delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n. 84/2017";

- 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.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le **ore 11.00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta, ovvero entro le ore 11.00 del 7 OTTOBRE 2025** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Le stesse si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Per tale ragione, si invitano i presentatori/offerenti ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la suddetta ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta per la vendita telematica deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 e specificatamente:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del Delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta); 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, le generalità del legale rappresentante e un recapito telefonico; all'offerta deve essere allegato il certificato della CCIAA aggiornato, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- All'offerta telematica dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi

mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il Delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente); Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata procura notarile a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente. Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (ovvero **una somma pari al 25% del prezzo offerto**) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 84/2017 RGE Tribunale di Terni - Delega, aperto presso BCC Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria - Società Cooperativa, Filiale di Orvieto (TR), Piazza Vivaria, utilizzando il seguente

IBAN IT43 X070 7525 7010 0000 0731 953

ed indicando la seguente causale: "*Versamento cauzione Proc. Esecutiva n. 84/2017 R.G.E., Tribunale di Terni*". Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza per mancato pagamento del saldo prezzo.

Si invitano gli offerenti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'IBAN sopra indicato potrà essere utilizzato per il versamento della cauzione esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di inefficacia dell'offerta ed il relativo rischio è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente deve procedere, altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel

“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all’offerente non aggiudicatario a mezzo di bonifico bancario e/o postale con accredito sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell’offerta telematica.

Maggiori informazioni sulla vendita telematica potranno essere reperite presso il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Fabiola Taverni, con studio in Orvieto (TR) Via Cipriano Manente n. 38 (Tel.: 338/1911568 - 0763/344658; e-mail: fabiolataverni@alice.it e pec: avvfabiolataverni@puntopec.it) e presso il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

C) ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

Fermo restando quanto già indicato nel presente avviso, all’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile di bonifico in caso di offerta telematica, assegno circolare o vaglia postale non trasferibili in caso di offerta cartacea)
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”);
- se l’offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l’acquisito in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità; se l’offerente straniero è “regolarmente soggiornante” dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l’acquisto;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i suddetti poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

APERTURA DELLE BUSTE E

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle analogiche depositate a mani presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, in Terni (TR), Corso del Popolo n. 40, avverrà il giorno **08 OTTOBRE 2025 ORE 14.15, presso la SALA ASTE di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, sita in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 57. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.**

In particolare, le buste contenenti l'offerta saranno aperte ed esaminate congiuntamente alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega nella data e nell'ora sopra indicate con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del Professionista Delegato medesimo onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, che consente la visione delle

operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 14.15, presso la Sala Aste, sita in Terni (TR), Strada di Collescipoli n. 57, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche secondo le modalità già indicate nel presente avviso.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono parteciparvi.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al Delegato alla vendita.

Sul portale www.astetelematiche.it, viene visualizzato un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Delegato alla vendita saranno riportati nel portale www.astetelematiche.it, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, 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.

Si evidenzia ancora una volta che con provvedimento assunto in data 20.03.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'aumento della cauzione al 25 % del prezzo offerto, modificando, in relazione a tale punto, l'ordinanza di vendita e delega precedentemente emessa.

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

Orvieto-Terni, 04.06.2025

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Avv. Fabiola Taverni