

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Giudizio civile n. 2628/2021 RG**  
**G.I. Dott. Francesco Angelini**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Francesco Ciaccolini, con studio in Terni, Corso Tacito n. 8, Tel. 0744 403154, e-mail: [studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it](mailto:studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it) – PEC: [francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it](mailto:francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it), nominato Professionista delegato alla vendita del Lotto 1 con sentenza parziale n. 778/2024 emessa dal Tribunale di Terni in data 08.10.2024, alla quale si rinvia per tutto quanto qui non riportato, nell'ambito del giudizio civile iscritto al n. 2628/2021 R.G. =

**AVVISA**

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

**LOTTO 1** - Diritti di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili siti in Amelia (TR), Piazza Guglielmo Marconi n. 2-5 Piano T - 1 - 2, e n. 20 e precisamente:

- L'abitazione è identificata al NCEU del Comune di Amelia al Foglio 70 Particella 10 Subalterno 8 (precedentemente identificata con le particelle graffate 9 sub 3 e 10 sub 5 del foglio 70); Rendita € 872,81; Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 13 vani; Dati di superficie: Totale 272 mq; Totale escluse aree scoperte 266 mq.

- Il garage è identificato al NCEU del Comune di Amelia al Foglio 69 Particella 368 Subalterno 15; Rendita € 37,18; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 15 mq; Dati di superficie: Totale: 21 mq.

L'Abitazione sita nel Comune di Amelia, inserita nel costruito del centro storico, e facente parte del complesso denominato "Loggia del Banditore" è sormontata da una torretta di travertino settecentesca contenente l'orologio pubblico. L'immobile, dichiarato bene culturale come monumento di Cat.3 in base alla Circolare del 14.08.1896 n. 65, è gravato da tre vincoli di prelazione artistica (Formalità n. 5163 del 07.09.1983; Formalità n. 5164 del 07.09.1983; Formalità 1572 del 22.03.1985) ai sensi dell'art.61 D.Lgs. n.42/2004, in cui viene individuato come "Palazzetto sottostante la Torre dell'Orologio". Al centro del prospetto principale si colloca la medioevale tribuna dalla quale, a suon di tromba, si pubblicavano gli avvisi del Magistrato, salendo la doppia rampa di scale in calcare massiccio monolitico, arricchita da storica colonna con capitello dorico. L'abitazione si articola su tre livelli e trova accesso su Piazza Guglielmo Marconi n.2, al piano terreno e n.5, al piano secondo, salendo la rampa esterna. Al piano terreno, un vano ingresso conduce alla zona giorno composta da soggiorno, cucina e pranzo; un piccolo disimpegno, posto a quota superiore, distribuisce due camere e un bagno. La camera ad est è parzialmente

coperta da soppalco con relativa scala in legno, che raggiunge anche il sottotetto. Una chiostrina interna, di altra proprietà, fornisce luce ai vani ad est, che la circondano. Nel soggiorno, una scala con pedate in legno conduce al piano primo articolato in due camere e un bagno. Dalla camera a sinistra del vano scala, si accede a una terrazza con vista panoramica sulla valle, posta alla stessa quota del soppalco e del sottotetto che ricoprono le camere del piano primo.

Infine, un piccolissimo e angusto vano scala quadrato a chiocciola, con gradini in legno, conduce al piano secondo, corrispondente dall'esterno all'ingresso civico n.5, composto da due ampi vani e da un piccolo wc di servizio. All'interno i vani hanno soffitti misti in legno, pianellato e/o tavolato; i pavimenti sono in mattoni di cotto e gli infissi in legno.

L'immobile Garage sito nel Comune di Amelia, è collocato al piano terreno del complesso di Palazzo Nacci datato XV sec, anche questo dichiarato monumento Cat.3 in base alla Circolare del 14.08.1896 n.65. Trova accesso sulla P.zza Guglielmo Marconi al civico n.20, tramite un portale di travertino con arco acuto di fattura medievale in cui si inserisce un imponente portone in legno a doppia anta, con sopra luce. All'interno un unico vano di circa 18 mq, coperto con travi in legno e pianellato, altezza di 2,90 m, presenta un vano ripostiglio retrostante, di circa 2 mq.

Non è possibile ad oggi ritenere ricompreso all'interno del lotto alcun tratto di scale esterne all'immobile oggetto di divisione, di cui si potrà però far uso per le parti essenziali ad accedervi.

L'immobile è soggetto a vincolo di prelazione artistica: pertanto prima del trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario, dovrà essere interpellato lo Stato italiano per conoscere se intende esercitare o meno il diritto di prelazione al prezzo di aggiudicazione.

Il valore dell'immobile di € 296.000,00 circa, è stato ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti, ai sensi dell'art. 2922 c.c., nonché dei costi di regolarizzazione catastale pari a circa € 1.300,00.

L'immobile allo stato è occupato da un cusufruttuario ma il cusufrutto non è opponibile all'aggiudicatario.

In ogni caso, per qualsiasi ulteriore informazione ed approfondimento si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Arch. Daniela Benigni di Giove (TR) del 04.05.2023 e successivi aggiornamenti, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, per una più puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, dello stato di fatto, nonché delle modalità di determinazione del prezzo.

**Oneri condominiali**: non esistono oneri condominiali non sussistendo condominio.

**SI RENDE NOTO**

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 80) con tutti gli accessori, le pertinenze e dipendenze ad essa relative, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta in data 04.05.2023 dall'esperto nominato dal Tribunale di Terni nel giudizio civile n. 2628/2021 R.G., Arch. Daniela Benigni di Giove (TR), anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

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

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

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie sulla destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del T.U. DPR380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nella perizia di stima del 04.05.2023 dell'Esperta Arch. Daniela Benigni alla quale ci si riporta e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione delle formalità n. 5163 del 07.09.1983, n. 5164 del 07.09.1983 e n. 1572 del 22.03.1985, relative a tre vincoli di prelazione artistica, ai sensi dell'art. 61 D.Lgs. n.42/2004, in cui viene individuato come "Palazzetto sottostante la Torre dell'Orologio".

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

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

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

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla sentenza parziale n. 778/2024 emessa dal Tribunale di Terni in data 08.10.2024 che, unitamente al presente avviso e alla perizia del CTU Arch. Daniela Benigni del 04.05.2023, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [secondamano.it](http://secondamano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it)). Pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.a. di copia della presente ordinanza di delega, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate, della planimetria e dell'avviso di vendita nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul portale [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) nonché pubblicazione su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: Logo Tribunale di Terni, Foto immobile se disponibile, n. procedura, Indirizzo, Città, Provincia e Prezzo base). Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita, avv. Francesco Ciaccolini con studio in Terni,



Corso Tacito n. 8 (Tel.: 0744 403154 lun.-merc.-ven. fra le ore 17-19; e-mail: studiolegale@cavallari-ciaccolini-catapano.it e p.e.c.: francesco.ciaccolini@ordineavvocatiterni.it), e presso la Cancelleria civile contenzioso del Tribunale di Terni (centralino 0744/398111), nonché al numero verde di call center 800630663, ove è possibile richiedere anche l'inoltro della perizia a mezzo fax o 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 al Giudice del Tribunale di Terni o dal Cancelliere o dal Giudice del Tribunale di Terni, sono eseguite dal Professionista Delegato, avv. Francesco Ciaccolini, presso il suo studio in Terni, Corso Tacito n. 8

**Prezzo base d'asta: Euro 251.600,00**

**Prezzo minimo non inferiore al 75%: Euro 188.700,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00**

**Prezzo di stima: Euro 276.080,50**

Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia di stima redatta dalla CTU Arch. Daniela Benigni del 04.05.2023. Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima sopra citata anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno precedente e dell'anno in corso non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Luogo di consegna delle buste -**

La vendita si svolge in modalità asincrona e, pertanto, **le buste dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 11:00 del giorno antecedente la vendita** telematica asincrona, secondo le modalità previste nel provvedimento di delega alla vendita, ovvero la sentenza parziale n. 778/2024, emessa dal Tribunale di Terni in data 08.10.2024. Si invita ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e si

invita, altresì, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Data e luogo di apertura delle buste ed esame delle offerte -

La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio che è fissato per il giorno **12 Marzo 2025 alle ore 15:00**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) pag. 21 del provvedimento di delega alla vendita (sentenza parziale n. 778/2024 del 08.10.2024 del Tribunale di Terni) 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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie).

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

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

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

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

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Il gestore della vendita telematica asincrona è la società ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A..

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

Si invita l'offerente ad accertarsi che:

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

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

Nel caso esclusivo di offerta telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato a: **Giudizio civile RG n. 2628/2021 Tribunale Terni**, sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: **IT 75 N 06220 14406 000002002726**

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

La perizia di stima e la sentenza parziale n. 778/2024 di delega alla vendita, emessa in data 08.10.2024 dal Tribunale di Terni, sono consultabili sui seguenti siti internet:

[www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) – [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

\* \* \*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. al numero di centralino 0586 20141.

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, al provvedimento di delega alla vendita, ovvero la sentenza n. 778/2024 del 08.10.2024 del Tribunale di Terni, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Terni, 06.12.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesco Ciaccolini



