



Proc. n. 933/2023 R.G.

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Angelini**

**Professionista Delegato: Avv. Chiara Bassanelli**

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' TELEMATICA**  
**ASINCRONA**

Il Professionista Delegato, **Avv. Chiara Bassanelli**, con studio in Terni via Ercole Barbarasa n. 23 Scala B, piano 1°, (Tel. **0744364781** - email: [avv.chiarabassanelli@gmail.com](mailto:avv.chiarabassanelli@gmail.com)) nel giudizio di divisione immobiliare n. 933/2023 R.G.,

- vista la sentenza parziale n. 405/2024 RS del Tribunale di Terni resa nel giudizio n. 933/2023 RG e successiva correzione di errore materiale del 07/10/2024;
- visto altresì il provvedimento nomina del professionista delegato e contestuale delega delle operazioni di vendita del compendio oggetto del giudizio effettuata dal Tribunale di Terni il 13/05/2024, nonché il provvedimento di sostituzione del professionista delegato emesso in data 23.01.2025 e il rinnovo alla delega delle operazioni di vendita disposto dal Tribunale di Terni il 28.04.2026;
- visto il richiamo del Tribunale di Terni al D.M. 6 febbraio 2015 n. 32 ed artt. 10 co. III nonché ritenuto l'art. 22 del medesimo DM;
- visto l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **23 settembre 2026 ore 10.30** si svolgerà, davanti al sottoscritto Professionista Delegato, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, a mezzo del gestore **EDICOM SERVIZI S.r.l.** tramite la piattaforma [www.DOAUCTION.IT](http://www.DOAUCTION.IT) come da sentenza parziale n. 405/2024 RS Tribunale di Terni del 13/05/2024, successiva correzione di errore materiale del 07/10/2024 e rinnovo di delega alla vendita del 28.04.2026 ed in ottemperanza alla normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:**

**½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà di abitazione in villa con area di pertinenza esclusiva, pertinenze e accessori sita in Terni, Strada del Gioglio n. 63.**

**Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni: foglio 85 particella 351, piano T-1, sottotetto, categoria A/8, classe 2, consistenza 25,5 vani, superficie 401 mq., rendita euro 2.699,78.**

Il fabbricato unifamiliare (catastalmente identificato come villa) servito da area di pertinenza esclusiva con ingressi pedonali e carrabili posti a ridosso della viabilità pubblica si compone: al piano terra di ingresso, soggiorno, tinello, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio, lavanderia e cantine; al primo piano (collegato al piano sottostante da scala interna) di soggiorno, tinello, cucina, studio, bagno e quattro camere da letto di cui una con servizio igienico; al piano secondo di soggiorno, tinello, cucina, due camere e bagno.

Il piano terra è corredato da portici mentre i piani superiori sono corredati da ampi balconi. L'area esterna di pertinenza esclusiva particolarmente estesa e destinata a parco risulta ben curata e rifinita dotata di piscina pertinenziale.

Sono presenti difformità edilizie e catastali specificatamente indicate nella perizia e alla quale si rimanda per una puntuale descrizione e per la stima dei costi.

La regolarizzazione edilizia e catastale comporta un costo complessivo stimato dal CTU, Arch. Roberto Porchetti, in euro 67.368,00, già decurtato dal valore di stima, oltre al costo di €. 10.000,00 a titolo di spese per adeguamento impianti, decurtato anch'esso. Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria (nata nel 1935) e dalla comproprietaria unitamente alla famiglia di quest'ultima.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile (limitatamente al bene villa) anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Quanto alle modalità di determinazione del prezzo si fa presente come al prezzo stimato dal CTU per 1/1 di piena proprietà sia stato prima decurtato il valore di €. 74.409,75 pari a ½ di usufrutto vitalizio; dipoi alla somma sono stati sottratti gli importi calcolati a titolo di spese per regolarizzazioni catastali ed edilizie €. 67.368,00 e spese per adeguamento impianti €. 10.000,00; al totale è stata applicata una riduzione del 15% per vendita giudiziaria e un'ulteriore sottrazione per spese acquisizione APE.

L'importo finale è stato fatto oggetto dal Tribunale di Terni di arrotondamento.

**Prezzo di stima: €. 771.700,00**

- il **prezzo base** di vendita ammonta a:

**LOTTO UNICO: €. 225.915,00**

- il **prezzo minimo**, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire, ammonta rispettivamente a:

**LOTTO UNICO: €. 169.437,00;**

- il **rilancio minimo**, per il caso di gara fra più offerenti è rispettivamente di:

**LOTTO UNICO: €. 3.000,00;**

### **SI RENDE NOTO**

L'unità immobiliare è posta 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 trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato, Arch. Roberto Porchetti, a cui ci si riporta e che deve intendersi integralmente trascritta in questo atto, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, e 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 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.

Non sussistono sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, come indicato nella perizia di stima a cui ci si riporta.

L'immobile viene venduto libero 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 dall'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento del bene).

Ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2011 gli immobili oggetto di vendita risultano essere stati edificati in virtù dei titoli abitativi come indicati nella perizia di stima dell'Arch. Roberto Porchetti cui ci si riporta integralmente.

Qualora gli immobili posti in vendita risultino realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2011, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

L'aggiudicatario qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 46 co. 5° cit. T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 co. 6° L. 47/1985.

**Maggiori informazioni sono reperibili** oltre che presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni presso il Professionista Delegato Avv. Chiara Bassanelli, con Studio in Terni, Via Ercole Barbarasa n. 23, Scala B, piano 1°, **Tel. 0744 364781-3478120298** oppure sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.aste.immobilare.it](http://www.aste.immobilare.it) sui quali è pubblicata la relazione di stima redatta dall'Arch. Roberto Porchetti il gestore della vendita è Edcom Servizi S.r.l. che vi provvederà a mezzo del proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

**Le richieste di visita del bene immobile 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 quindi nessun compenso sarà loro dovuto e la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di nessun mediatore.**

Tutte le attività, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;

Ai sensi dell'art. 46 TU Edilizia di cui al DPR 380/2011 gli immobili oggetto di vendita risultano essere stati edificati in virtù dei titoli abilitativi come indicati nella perizia di stima dell'Arch. Roberto Porchetti a cui ci si riporta integralmente.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre le tempistiche previste o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta

indicato o se l'offerente presterà cauzione con modalità stabilite dal presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita deve presentare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**1) Le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia presente nel "Portale delle Vendite Pubbliche" all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>.**

All'interno del portale selezionare l'inserzione relativa alla procedura oggetto di interesse dove è visibile il pulsante "gestore vendita telematica". Premendo il pulsante si è indirizzati al sito del gestore della vendita telematica nella pagina dell'inserzione all'interno della quale è presente il link per la compilazione dell'offerta.

Il gestore della vendita telematica prescelto dal GE, per la presente procedura, è: **EDICOM SERVIZI SRL che vi provvederà a mezzo del proprio portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it).**

**2) L'offerta è irrevocabile e andrà depositata con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul 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 euro 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati" sul Portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

**3) 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** e cioè **entro il 22 settembre 2026 ore 11.00** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.**

**L'offerta di acquisto telematica si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**Si invitano gli offerenti ad accertarsi che entro le ore 11.00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.**

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente oppure tramite un avvocato munito di procura autenticata da Notaio il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c e 583 c.p.c.

**4) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

**a) i dati identificativi dell'offerente, 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 chi sottoscrive l'offerta):

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione 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 sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità verificabile al seguente indirizzo <http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elencopaesi.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;

**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 (oltre agli oneri tributari e alla quota spese a carico dell'aggiudicatario) dovrà avvenire entro **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo termine minore indicato dall'offerente) per detto termine non sono ammesse proroghe ma il termine soggiace a sospensione feriale nel periodo 01.08- 31.08 di ogni anno. In caso di mancata indicazione del termine o 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; **entro lo stesso termine dovrà essere presentata la dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.lgs 231/2007;**

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

**l)** 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 indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo carattere del TNR; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi o trattini;

**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;

**5)** A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificati accreditati) e trasmessa insieme agli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 comma 5 del 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 del D.M 32/2015;

6) Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile deve essere allegata **procura notarile** a colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

7) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a **"R.G. N. 933/2023 Tribunale di Terni"** al seguente

**IBAN: IT94 0062 2014 4060 0000 2002 650**

e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si invitano i partecipanti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione con causale: **"Tribunale di Terni Proc. n. 933/2023 R.G. lotto unico versamento cauzione"** in tempo utile (almeno 3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la somma risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. **Il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.**

8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però - con dichiarazione allegata ad **ogni** singola offerta - di volerne acquistare uno solo; - in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; - qualora i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più lotti dovrà specificare il prezzo offerto per ciascun lotto, fermo restando che l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri (mentre la cauzione versata potrà essere una sola ma dovrà essere necessariamente pari al 10% del prezzo offerto per il bene di valore più elevato);

9) Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine indicato nell'avviso;

B) se non è indicato il prezzo offerto;

C) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

D) se l'offerente non presta cauzione, o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto;

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio"

Pagamento 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”.

### **ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA**

All’offerta telematica sottoscritta dovranno 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. 13 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;

**L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.**

**ATTENZIONE: le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possono 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.**

### **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 15 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 16 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;

**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 "**R.G. N. 933/2023 Tribunale di Terni**".

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 custode 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.

**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.).

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.**

L'offerente ha l'onere di visionare preventivamente l'ordinanza di vendita e delegata alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti nel presente avviso e le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto riportato nel presente avviso.

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

Terni, 12/05/2026

**Professionista Delegato  
Avv. Chiara Bassanelli**