

TRIBUNALE DI TERNI
RGE 18/2024 T. TERNI
AVVISO DI VENDITA

Il custode e delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare emarginata in epigrafe, **Avv. Ester Ferrara**, con studio ad Orvieto in Via del Popolo n.36, vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, in data 02 aprile 2026 ha delegato le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

- che il **GIORNO 15 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 15,00** si svolgera' la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** degli immobili di seguito specificati nella sezione **"DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA"**;

Luogo della vendita: portale e piattaforma telematica www.gobidreal.it

Termine di presentazione delle offerte telematiche: entro le ore 11.00 del 14 dicembre 2026 (giorno prima della celebrazione dell'asta).

Data ed orario dell'esame di tutte le offerte telematiche e di inizio della vendita: 15 dicembre 2026 ore 15,00 tramite accesso alla piattaforma telematica del gestore della vendita

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, dopo avere esaminato le offerte presentate, si procederà a gara tra gli offerenti. 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. 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)

Si precisa che un eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita rispetto all'orario sopra indicato, non potrà in alcun modo invalidarne il procedimento.

Gli immobili sono posti in vendita in **N. 1 (UN) LOTTO ad un PREZZO BASE:**

lotto n.26: € 299.250,00

RILANCIO MINIMO PER IL CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

lotto n.26: € 3.000,00

VALORE DEGLI IMMOBILI EX ART 568 C.P.C.:

lotto n.26: €. 398.806,19

PREZZO MINIMO (non inferiore al 75% del prezzo base):

lotto n.26: € 224.437,50

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:

LOTTO N.26

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

A. terreno agricolo a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di 284.015,00 mq., distinto al

- catasto terreni al foglio 202 particella 4, qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 19865, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 30,78 €, indirizzo catastale: Località il Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 8, qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 5450, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 8,44 €, indirizzo catastale: Località Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 28, qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 213800, reddito agrario 88,33 €, reddito dominicale 331,26 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 61, qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 3340, reddito agrario

- 1,55 €, reddito dominicale 4,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 62, qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 36300, reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 56,24 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 63, qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 4960, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 6,40 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 100, qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;

Il terreno presenta una conformazione omogenea posta sul declivio della montagna, con una buona esposizione e un accesso garantito dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, che costeggia la proprietà.

L'intera superficie ha destinazione boschiva di alto fusto e si sviluppa sul declivio di una montagna con una forte pendenza, risultando quindi difficile il suo utilizzo. Per le particelle distinte al Foglio 202 p.lla 62 e p.lla 28/parte sono state presentate presso l'AFOR le comunicazioni di taglio Bosco prot. 44805 del 27/10/201 - prot. 50829 del 02.11.2022 - prot. 45076 del 25/09/2023 - prot. 3848 del 23/01/2024 per un totale di taglio di HA 17.02.00, taglio eseguito dal richiedente.

Il terreno presenta una forma Triangolare, un'orografia forte declivio, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: Bosco.

B. terreno agricolo a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di 159.280,00 mq, distinto al:

- catasto terreni al foglio 202 particella 5, qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 57350, reddito agrario 281,38 €, reddito dominicale 311,00 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 1, qualita/classe Seminativo cl. 2, superficie 5220, reddito agrario 25,61 €, reddito dominicale 28,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 16, qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 55300, reddito agrario 314,16 €, reddito dominicale 414,12 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 17, qualita/classe seminativo cl. 1, superficie 26490, reddito agrario 150,49 €, reddito dominicale 198,37 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 18, porzione a, qualita/classe seminativo cl. 02, superficie 2000, reddito agrario 9,81 €, reddito dominicale 10,85 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 18, porzione b, qualita/classe pascolo arborato cl. 2, superficie 4830, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,99 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 70, qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 8090, reddito agrario 31,34 €, reddito dominicale 45,96 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra.

La p.lla deriva dalla p.lla 41 del Foglio 203.

Lo stesso presenta una conformazione regolare in un unico corpo con accesso garantito da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, tranne due particelle (Foglio 202 p.lla 5 e Foglio 203 p.lla 1) che si trovano distaccate dal complesso agricolo ma comunque nelle immediate vicinanze e accessibili dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio. Il compendio gode di un'ottima esposizione.

L'intera superficie ha destinazione seminativa irrigua e si sviluppa su una superficie completamente pianeggiante, risultando quindi ottimale per l'utilizzo cui è destinata.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prevalentemente argillosa.

C. Rustico a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di 182,70 mq. Trattasi di un compendio immobiliare con più fabbricati e corte pertinenziale, a destinazione agricola rurale. Sito

nel Comune di Terni al Confine con la Provincia di Rieti, distinto al:

- Catasto fabbricati al foglio 203 particella 71 sub. 1, categoria D/10, rendita 5.426,00 Euro
- Catasto terreni al foglio 203 particella 71, qualita/classe ente urbano, superficie 5731, indirizzo catastale: Strada di Moggio n. snc, piano: Terra.

L'accesso agli immobili avviene da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale Piè di Moggio.

I fabbricati sono funzionali all'attività agricola di coltivazione e allevamento bestiame, ad oggi sono per lo più utilizzati come deposito magazzino.

Il fabbricato identificato con la lettera B nella planimetria allegata alla perizia di stima è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno e versa in un precario stato di manutenzione. Il fabbricato identificato con la lettera C nella planimetria allegata alla perizia di stima è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno ed è in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera D nella planimetria allegata alla perizia di stima è posto su un piano con struttura in parte in blocchi di tufo (stalle) ed in parte si tratta di tettoie realizzate con pannelli di lamiera. La parte di fabbricato realizzata in lamiera versa in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato identificato con la lettera E nella planimetria allegata alla perizia di stima è al piano terreno con struttura prefabbricata, privo di infissi, e con tetto a padiglione. La struttura è in ottime condizioni di manutenzione.

Tutti gli immobili sono privi di impianti,

N.b. Sulla corte pertinenziale è stata realizzata una cabina enel utilizza dalla proprietà confinante non oggetto di esecuzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile.

L'intero edificio sviluppa Terra piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zone E boscate (E5). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone E boscate (E5)

Il titolo è riferito solamente al Foglio 202 p.lla 4-8-28-61-62-63-100.

- Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004
- Vincolo idrogeologico Leg. n. 3267 del 1923

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307 del 15/12/2007, l'immobile ricade in zona Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.96

Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

Il titolo è riferito solamente al Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 -70-17-16-18-1 e Foglio 202 p.lla 5.

- Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004
- Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.)

ESTRATTO CDU

- PREVISIONI DI PIANO NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA (Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

03-OP-083 Variante parziale al PRG PARTE OPERATIVA e PARTE STRUTTURALE

a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.

(Delibera di C.C. n. 33 del 27.09.2018 - APPROVAZIONE PARTE OPERATIVA) (Delibera di C.C. 216 del 24.07.2019 - APPROVAZIONE PARTE STRUTTURALE) a seguito parere favorevole della Regione con prescrizione ed adeguamento parte operativa Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [R(P)] Di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96) Zone di piano regolatore: [E5] Boschie (art. 107) Zone di piano regolatore: [E7] Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale) (art. 109) Zone di piano regolatore: [E3] Zone denudate (art. 110) Zone di piano regolatore: [sss] Viabilità (art. 29-128) Tavola B - Modalità di attuazione Classificazione delle strade: [VIAEXSEC] Strada extraurbana secondaria (art. 29) Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Green ways (art. 49) Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39) Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35)

Inedificabilità condizionata classe C - rischio idraulico (art. 35) Tavola D - Zonizzazione acustica
Zonizzazione acustica: [II] (art. 32) Zonizzazione acustica: [III] (art. 32) Zonizzazione acustica:
[IV] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di
paesaggio: [1Vnv] Area della valle del Nera e del Velino (art. 1Vnv) Perimetri unità di paesaggio:
[1Msm] Area Montana di Stroncone e Miranda (art. 1Msm)

- ALTRI VINCOLI SPECIFICI: Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati Fossi
Vincolo ambientale (art. 43) Vincolo idrogeologico (art. l3267_23) Vincolo paesaggistico-Bene_131
(art. 43) Vincolo inedificabilità assoluta D.G.R. 100 (art. 34) Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000: [IT5220026]
(art. zps_new53-54)

PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023): [A] (art. s19) PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023):
[B] (art. s19) PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023): [C] (art. s19) PAI Rischio Idraulico reticolo
principale (DS 258/2023): [R2] (art. 35-36) PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023):
[R3] (art. 35-36) PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023): [R4] (art. 35-36) Piano tutela
acque 2016-2021 Zone di protezione e riserva di interesse regionale (art. tav14RR)

- UTILIZZAZIONE: Nessuna evidenza

GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Facendo riferimento a quanto depositato presso
l'Amministrazione comunale si riscontra: - Nelle rappresentazioni grafiche dello stato attuale allegate ai
progetti depositati in comune il fabbricato era esistente e costituito da un unico ampio locale, per
l'immobile non erano previste opere. Nello stato rilevate l'immobile corrispondente nella sagoma a
quanto dichiarato nel progetto ma è stata eseguita una ristrutturazione che ha modificato la distribuzione
interna, e i prospetti. (normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria : €2.000,00
- Sanzione da un min di € 600,00 a max € 6.000,00: €3.000,00
- Richiesta vincolo paesaggistico e ZPS : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato B CRITICITÀ:
ALTA

(normativa di riferimento: L.380/01 e smi) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi
di regolarizzazione:

- remissione in pristino: €50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato E (normativa di
riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato D CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: L.380/01 e smi) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi
di regolarizzazione:

- remissione in pristino: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato C

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Denuncia di variazione catastale: € 1.500,00 Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato D L'immobile
risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato B L'immobile
risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.la 71 sub. 1 Fabbricato D

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 30/10/2003, con scadenza il 02/11/2018, registrato il 31/10/2003 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 4493 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 600,00 annue. Il contratto di affitto n. 4493 del 31/10/2003 è stato prorogato fino al 31/12/2020 con atto registrato a Terni il 27/11/2018 n. 1883. Successivamente in data 30/12/2020 è stata disposta scrittura privata registrata all'Ufficio del Registro di Terni al n. 204 il 24/02/2021 nella quale si disponeva una nuova scadenza del contratto di affitto al 31/12/2030.

Con provvedimento del 12 marzo 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha statuito quanto segue: “ Preso atto che su parte dei beni immobili insiste un contratto di affitto di fondo rustico con data certa anteriore all'atto di pignoramento; Preso atto che lo stesso risulta avere una durata ultranovennale; Rilevato – dal certificato notarile depositato – come lo stesso non sia stato trascritto e che pertanto lo stesso risultava opponibile nei limiti del novennio, vale a dire fino al 30.10.2012; Ritenuto pertanto come ad oggi il contratto, con scadenza al 31.12.2030, non risulta opponibile alla procedura esecutiva; Rilevato come lo stesso è costituito da rate di terreno destinate a seminativo e a bosco; Preso atto che l'esecutato si occupa di mantenere in buono stato manutentivo il compendio e vi effettua manutenzioni risparmiate alla procedura; Preso atto che il canone annuo calcolato dal CTU sui beni oggetto di contratto equivale a € 7.736,00; Ritenuto che da tale somma deve essere eliminato un importo forfettario a titolo di oneri di manutenzione gravanti sul conduttore; Ritenuto equo fissare la somma dovuta in € 4.500,00/annui Preso atto che il verbale di primo accesso è stato redatto nel giugno 2024, con la conseguenza che è dovuto alla procedura la metà del canone come sopra indicato; PQM MANDA al custode per riscuotere la somma di € 2.250,00 nei confronti del conduttore per mantenere il possesso del bene fino alla data di aggiudicazione del bene; RENDE NOTO allo stesso che dall'anno 2025 e fino alla data di aggiudicazione sarà tenuto a corrispondere l'importo di € 4.500,00 annui; ASSEGNA al conduttore termine di 90 giorni per provvedere; RENDE NOTO che in caso di mancato pagamento nei termini i fondi potranno essere fatti oggetto di ordine di liberazione al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita;”

ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Si rende noto che il fondo da cui si accede al medesimo lotto 26 (Catastato Fabbricati e Terreni del Comune di Rieti, foglio 2, particella 346 e particella 444) e tutti gli altri beni limitrofi appartiene sempre al soggetto esecutato e pertanto il diritto di accesso ai fondi del LOTTO 26 sarà garantito da servitù per destinazione di padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c.

Tali ultimi beni – non oggetto di vendita nel presente lotto – sono attualmente pignorati presso il Tribunale di Rieti (RGE 32/2024) con udienza ex art. 569 c.p.c. fissata alla data del 28.04.2026.

PREZZO DI STIMA: €. 398.806,19

Si rimanda alla perizia di stima a firma del Geom. Silvia Passoni per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla più esatta descrizione circa la presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

- che il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** che vi provvederà a mezzo del suo portale e la piattaforma telematica è www.gobidreal.it, precisando che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti: email: assistenza@gobidgroup.com e tel. 02/86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali;
- che **IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**

- L'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva **RGE 18/2024 DELEGA TRIB.TERNI** sul quale versare la cauzione è **IT96U0707525701000000752608**.
La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero del lotto, dicitura "cauzione"
- Che l'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.Legalmente.net; è prevista inoltre la pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, e sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su www.ilmessaggero.it.
- Che maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita sono reperibili presso **il custode e professionista delegato Avv. Ester Ferrara** ai seguenti recapiti: Cell. 349/3800530, PEC: avvesterferrara@cnfpec.it email: studio.legaleferrara@libero.it, presso i siti internet indicati sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, II comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.a., o sulla vendita telematica presso il custode e professionista delegato e presso il gestore nominato per la vendita ai recapiti sopra indicati.
- Che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- Che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, dipendenze relative agli immobili, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, **Geom. Silvia Passoni**, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Che 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 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.
- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed all'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.
- Che 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 dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- Che, se occupato dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario 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 sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c.
- Che, se ancora occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, dando attuazione all'ordine di liberazione emesso contestualmente all'emissione della presente ordinanza (o, al più tardi, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento).
- Che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- 1) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015** e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo. Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.
- 2) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** - entro le ore 11.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.
- 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) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;
 - se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
 - il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
- i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). In caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTENZIONE: LE DICHIARAZIONI E I DATI SOPRA RICHIESTI CHE NON POSSANO ESSERE INSERITI NEL MODELLO TELEMATICO MINISTERIALE DOVRANNO ESSERE FATTI OGGETTO DI SEPARATA DICHIARAZIONE DA PARTE DELL'OFFERENTE; TALE DICHIARAZIONE DOVRÀ ESSERE ALLEGATA TELEMATICAMENTE ALL'OFFERTA, A PENA DI INEFFICACIA DI QUEST'ULTIMA.

- 5) A pena di inammissibilità, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa assieme agli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

- 6) All'offerta telematica sottoscritta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;

- d) copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, che potrà presentare anche offerta telematica per persona da nominare;

- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi e attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto

offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (suo legale rappresentante), nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali, e del termine entro il quale si renderà la dichiarazione ai fini antiriciclaggio, effettuate in separato documento;
- 7) La cauzione dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente delega indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "cauzione"

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora **l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11:00** del giorno precedente alla vendita e sempre però che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

SI INVITA L'OFFERENTE AD ACCERTARSI CHE ENTRO L'ORARIO INDICATO SIA STATA GENERATA LA RICEVUTA DI CONSEGNA DA PARTE DEL GESTORE DELLA PEC DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA E AD ESEGUIRE IL BONIFICO ORDINARIO RELATIVO ALLA CAUZIONE IN TEMPO UTILE (ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE) O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO AFFINCHÉ LA STESSA RISULTI EFFETTIVAMENTE ACCREDITATA SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA, AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLE BUSTE.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

- 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.

NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- 1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- 2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;

- 3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;
- 4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
- 5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;
- 6) Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:
 - € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
 - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
 - € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
 - € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
 - € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
 - € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
 - € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;
- 7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;
- 8) Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore ordinarie);
- 9) Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.
Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
- 10) **Se la gara non ha avuto luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;
- 11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;
- 12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite;
 - laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;

- in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
- in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE

- 1) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;
 - il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
 - le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;
- 2) **Il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **e le spese** come quantificate dal delegato, **dovranno essere versati**, entro il termine indicato nell'offerta, **mediante bonifico bancario** alle coordinate indicate dal delegato;
- 3) **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
 - entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;
 - si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
 - in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.
- 4) **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.).

Orvieto, 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ester Ferrara



AVVOCATO
ESTER
FERRARA
30.09.2026
11:25:47
GMT+02:00