



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

R.G. 11/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA (1° VENDITA)

La Custode Delegata Avv Elisa Tittocchia, in qualità di Delegata alla vendita nelle procedura R.G. 11/2025 nominata con ordinanza del G.E. dr. Francesco Angelini del 20.07.2026, con studio in Orvieto, C.so Cavour n 75, PEC: avvelisatittocchia@cnfpec.it – telefono 0763 341467 – e-mail: elisa.tittocchia@libero.it

Visto il provvedimento di nomina a Custode emesso dal G.E. in data 10.06.2025;

Vista l'ordinanza di Vendita e Delega delle operazioni al Professionista Avv. Elisa Tittocchia emessa in data 20.07.2026 ai sensi degli artt 569, 570 e ss dal G.E. dr. Francesco Angelini

AVVISA

che nella data e nel luogo di seguito indicati si terrà la seguente vendita Telematica Asincrona (1° VENDITA) dei seguenti beni:

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato di civile abitazione con annessa corte di pertinenza ed adiacente terreno uso giardino, sito in Orvieto (TR), Via Teodorico Ranieri n° 27. L'edificio, in muratura di tufo esternamente a vista, con solai in laterocemento, è posto su due piani. Il piano terra, è composto da un soggiorno, una cucina/tinello con un camino, un disimpegno con portafinestra dal quale si accede ad un piccolo servizio igienico ed un piccolo vano che risulta non presente nelle planimetrie catastali.

Dal soggiorno, tramite una scala interna, si raggiunge il piano superiore: dal disimpegno si accede alla camera lato nord, alla camera lato sud (con una porta-finestra che dà accesso allo spazio esterno lato est) e ad un servizio igienico.

Tutti gli ambienti hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno al naturale e vetrocamera, sportelloni esterni in legno "alla romana" o dotati di grate metalliche, porte interne in legno al naturale.

La corte esterna circonda l'edificio su due lati e si estende a sud fino ai piedi della parete naturale di tufo che definisce lo spazio esterno; sulla parete di tufo si trova una porta che permette l'accesso ad un **vano (probabilmente una grotta naturale) utilizzato a cantina**, non presente nelle planimetrie catastali, nelle mappe delle cavità sotterranee di Orvieto e non citato negli atti di compravendita, quindi **non oggetto della presente vendita**.

Sulla zona insiste il vincolo urbanistico Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

Superficie commerciale dell'edificio 123 mq.

Difficoltà Edilizie non regolarizzabili: Costo stimato €1.700,00 (salvo altre meglio indicate in perizia), già detratte dal valore di stima

Difficoltà Catastale: Piccolo vano interrato da demolire (salvo altre meglio indicate in perizia)

Stato di occupazione: occupato dal debitore

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Orvieto, foglio 183 particella 189, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Teodorico Ranieri 27, piano: T-1,

Coerenze: strada comunale, su 2 lati, rata terreno di proprietà

Il terreno, in pendenza e caratterizzato da piccoli terrazzamenti collegati da scale, si sviluppa ad est dell'edificio con sagoma irregolare ed allungata; definito a sud da un'alta parete tufacea naturale, mentre a nord il confine con la via pubblica è segnato da un muro in tufo che presenta, verso la propaggine più lontana dall'edificio, un cancello carrabile che si apre sulla via. L'area è segnata da percorsi pedonali pavimentati in tufo e bordature in travertino, che delimitano aiuole dove arbusti ed alberi di piccola e media grandezza ne caratterizzano l'aspetto.

Nella parte a livello inferiore del terreno, posta alla quota del piano terra dell'abitazione, ai piedi della parete naturale di tufo, si trova una porta che dà accesso ad una ampia grotta, connessa alla base di un antico pozzo di notevole diametro planimetrico; **questa grotta**, accessibile solamente dal terreno degli esecutati, non risulta accatastata, ancorché presente, se pur con sviluppo planimetrico inferiore, nelle mappe delle cavità sotterranee di Orvieto. E' altresì ubicata sotto particella catastale di altra proprietà, quindi **non oggetto della presente vendita**.

Sulla zona insiste il vincolo urbanistico Paesaggistico di cui al D.M. 26/11/1957 lett. a, b, c, d.

Superficie commerciale: 18,90 mq.

Difformità: evidenziate in perizia

Stato di occupazione: occupato dal debitore

Dati Catastali: Catasto Terreni Comune di Orvieto, foglio 183 particella 190, qualita/classe semin.arbor, superficie 210 mq, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,68 €.

Coerenze: immobile stessa proprietà, strada comunale

Prezzo di Stima complessivo del Lotto 1: €. 290.854,70

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso commerciale sito in Orvieto (TR), indirizzo catastale Via del Paradiso n° 12.

L'immobile è posto al piano terra di un edificio di antica costruzione facente parte di un complesso edilizio articolato ed ha unico accesso da Via Malabranca n° 12.

L'ingresso all'immobile è dotato di un'ampia apertura con infisso in legno massello a più ante, con bussola interna in telaio metallico e vetro; l'ambiente principale, di forma rettangolare non proprio regolare, risulta essere costituito da due ambienti in continuità, divisi spazialmente da due piedritti sulle pareti laterali e da una trave emergente dal soffitto.

In fondo a questi spazi si trova, dietro ad un arco in tufo, un piccolo servizio igienico ed il pianerottolo di partenza della scala che conduce ad ambienti posti ad una quota inferiore a quella del vano principale; questi ambienti (evidentemente ricavati dalla sistemazione, avvenuta in tempi remoti, di antiche cavità sotterranee) sono piuttosto angusti e planimetricamente irregolari.

Tranne l'apertura di accesso, nessun ambiente presenta aperture verso l'esterno, i diversi vani risultano intonacati e tinteggiati, compresi quelli posti a livello inferiore che sono anch'essi pavimentati.

Questo immobile, unitamente ad altri adiacenti ai piani interrati sottostanti, è **sottoposto a vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria ai**

sensi degli artt.10 e 13 del D.Leg.vo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), trascritto nei pubblici registri, *con dichiarazione di "interesse particolarmente importante"*.

Superficie commerciale dell'edificio 83,70 mq.

Difformità: l'indirizzo catastale riportato nella visura catastale NON è corretto, pertanto risulta necessario chiedere la correzione presso gli uffici del Catasto; altre difformità meglio esposte in perizia.

Stato di occupazione: occupato dal debitore. E' stato già emesso Ordine di Liberazione.

Dati Catastali: Comune di Orvieto, Catasto Fabbricati, foglio 181 particella 307 sub. 31 graffata con particella 313 sub. 32, categoria C/1, classe 13, consistenza 52 mq, rendita 2.046,41 Euro, indirizzo catastale: Via del Paradiso n.12, piano: T,

Coerenze: Via Malabranca, Via del Paradiso, altra proprietà.

Prezzo di Stima: €. 145.847,25

L'immobile, una volta aggiudicato, sarà soggetto alla disciplina della prelazione artistica di cui all'art. 60 ss D.leg. 42/2004.

Si rimanda alla perizia di stima del CTU Arch. Stefano Aguzzi, con studio in Terni, Via G. Borsi n° 33, telefono: 074458725, email: staguzz@gmail.com, PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it, per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita ed al presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteanunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.Legalmente.net

Maggiori informazioni sugli immobili possono essere reperite presso la Custode Delegata alle Vendite ai recapiti sopra indicati, presso i siti internet sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, secondo comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Gruppo Edicom S.p.a.. Maggiori informazioni sulla vendita telematica possono essere reperite presso la Delegata alle vendite e presso il gestore nominato per la vendita sul sito www.astegiudiziarie.it e all'Help Desk numero ad addebito ripartito **848 58 20 31** attivo dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Il Gestore della Vendita Telematica Asincrona è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** e la piattaforma del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it.

Le richieste di visita dei beni immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La professionista Delegata

AVVISA

che **il giorno 16 Dicembre 2026, alle ore 13,30** presso la sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Terni, Strada di Collescipoli n. 57, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona a mezzo del gestore AsteGiudiziarie Inlinea S.p.A., che vi provvederà tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it", dei lotti sopradescritti alle seguenti condizioni:

LOTTO 1:

PREZZO BASE D'ASTA : € 290.850,00 (euroduecentonovantamilaottocentocinquanta/00)

PREZZO MINIMO (non inferiore al 75% del prezzo base) : € **218.138,00**
(euroduecentodiciottomilacentotrentotto/00)

RILANCIO MINIMO (in caso di gara) : € 3'000,00 (eurotremita/00)

LOTTO 2:

PREZZO BASE D'ASTA : € 145.850,00 (eurocentoquarantacinquemilaottocentocinquanta/00)

PREZZO MINIMO (non inferiore al 75% del prezzo base) : € **109.388,00**
(eurocentonovemilatrecentoottantotto/00)

RILANCIO MINIMO (in caso di gara) : € 2'500,00 (euroduemilacinquecento/00)

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitu' attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima sopra ricordata anche in riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie.

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 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.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del T.U. DPR 380/2001 e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e ss.mm, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

La vendita si svolge in modalità asincrona, pertanto le offerte dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 11,00 del giorno precedente la vendita e quindi il giorno **15 Dicembre 2026**, con espresso invito ad accertarsi che, entro l'orario indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, con le seguenti modalità:

- 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** ed 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@giustiziacert.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 cpc;

- 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 partiva 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 di origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) 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 (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 cpc.

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 D.M. 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 R.G.E. 11/2025 - Delega **IBAN: IT74 1070 7525 7010 0000 0754 565**

La causale dovrà contenere i seguenti dati: TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 11/2025, 16.12.2026, Lotto... (indicare numero lotto), 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 EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL

DEPOSITO DELLE OFFERTE O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

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

- 8) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data piu' beni simili (ad esempio : box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per piu' 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 lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per piu' 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 piu' 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 cpc, **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

DATA E ORA DELL'ESAME DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

16.12.2026 h. 13,30

visualizzazione delle offerte telematiche criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona che saranno aperte ed esaminate dalla Delegata alla presenza degli offerenti on line. A seguire deliberazione delle offerte ed eventuale gara.

Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

LUOGO DI ESAME DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:

Sala Aste in TERNI, Strada di Collescipoli n° 57 tramite l'accesso telematico alla piattaforma del gestore delle vendite telematiche www.astetelematiche.it.

Le norme per lo svolgimento della vendita telematica asincrona e le disposizioni per l'aggiudicatario del bene sono riportate nella Ordinanza di Vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà 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 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).

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.

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).

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

Tutte le informazioni sono consultabili sui siti internet www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.astegiudiziarie.it ; nonché www.Legalmamente.net ; e www.ilmessaggero.it, sulla rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; e-bay annunci; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it)

La pubblicità, **le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita** sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa in data 20 Luglio 2026 che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, consultabile sui siti internet sopra indicati.

IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI .

Orvieto, lì 1 Settembre 2026

LA DELEGATA alle VENDITE
Avv. Elisa Tittocchia