

N. 1/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

**AVVISO DI VENDITA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita dott. Francesco Angeli

**AVVISA**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la seguente vendita:

**LOTTO UNICO:**

**Valore dell'immobile da perizia:** € 57.662,92.

**Prezzo base:** € 44.250,00.

**Rilancio minimo:** € 1.500,00.

**Prezzo minimo:** € 33.200,00 (pari al 75% del prezzo base).

**Luogo di consegna delle buste:** La vendita si svolge in modalità asincrona pertanto le buste dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita telematica asincrona secondo le modalità previste nell'ordinanza di vendita del 02.10.2024. Si invia ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e si invita altresì ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

**Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte:** La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio che è fissato per il giorno 06.05.2025 alle ore 09,00, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) dell'ordinanza di vendita 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. Il gestore della vendita telematica asincrona è la **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.**

**Oggetto della vendita:** Diritti per la quota di 1000/1000 della piena proprietà su di un appartamento adibito ad uso abitativo sito in Terni, via XX Settembre n. 51/A, ubicato al piano secondo, con annessa cantina al piano primo seminterrato, porzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 113 particella 226 sub 24 - cat A/3, cl.4, di vani 5, sup. catastale tot. mq 81, tot. escluse aree scoperte mq 80, Rendita € 451,90- Piano S1-2. L'immobile è situato nella zona semicentrale della città di Terni (sud/ovest), a prevalente tipologia edilizia residenziale, dotata di tutte le infrastrutture sociali, economico-commerciali. L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno, angolo cottura, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e un terrazzo. L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 51, mediante accesso ad una area di pertinenza esclusiva condominiale, vano scala e pianerottolo comuni. Il fabbricato non è dotato di ascensore. Alla cantina posta al piano primo seminterrato, si accede dal portoncino d'ingresso condominiale, mediante scala interna anch'essa condominiale e successivo passaggio su corridoio comuni. L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne. Confini: L'abitazione affaccia ad

ovest e ad est, a sud su vano scala e corridoio comune e altro appartamento. a nord confina con altro appartamento. Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 97643 del 08/06/2024, presso l'archivio comunale di Terni, risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione: - Elaborati grafici e descrittivi, allegati alla Licenza Edilizia n. 452/1952, approvati con nota 22019 del 13/10/1952 – Edificio E - TIT\_18823\_pdc\_452-1952 a nome ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - GESTIONE INA CASA; - Certificato di Abitabilità prot. N. 010444 del 18/5/55. N.B.: Della Licenza Edilizia non viene fornito il relativo titolo edilizio. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in epoca remota anteriore 01/09/1967. I beni oggetto di perizia non ricadono in zona PAIP o PIIP. Le verifiche effettuate, tra lo stato di fatto rilevato e le relative tavole grafiche progettuali riportanti il "Piano Tipo", portano in evidenza modeste imprecisioni di rappresentazione grafica oltre alla modifica della 26 distribuzione interna dell'appartamento, nelle zone cucina, disimpegno e bagno. La cantina al piano primo seminterrato non risulta rappresentata graficamente. Per dette difformità rilevate, è necessaria la presentazione, mediante Tecnico Incaricato, presso il Comune di Terni, della relativa pratica in sanatoria edilizia nelle modalità previste all'attuale normativa edilizia, con successiva acquisizione di certificazione di agibilità per le opere sanate. Oneri totali (stimabili) per pratiche edilizie/certificazioni/spese e sanzioni: € 3.500,00 già decurtate dal valore di stima. NON SUSSISTE LA CONFORMITA' URBANISTICA. L'immobile è privo di regolarità catastale per oneri stimati di € 800,00 già decurtati dal prezzo di stima. Sussistono oneri condominiali insoluti per i quali l'aggiudicatario sarà tenuto nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

L'immobile è locato con contratto opponibile alla procedura con scadenza il 30.11.2028 con canone di locazione pari a € 350,00/mese, giudicato congruo dall'esperto stimatore.

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

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva, geom. Marco Ubaldi, 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 e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Riguardo alle offerte telematiche 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;
- il bonifico relativo alla cauzione venga eseguito in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) in modo che risulti effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste.

Nel caso esclusivo di offerta telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: IT43R0707514400000000745029.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica asincrona nominato dal Giudice dell'esecuzione è: GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.

I beni immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Marco Ubaldi che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si informa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto presso il proprio studio.

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 02.10.2024 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) - [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

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

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

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare:

- custode dott. Francesco Angeli tel. 0744.220844;
- call center 800630663

Terni, 24 gennaio 2025

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Dott. Francesco Angeli