



TRIBUNALE DI TERNI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il Professionista Delegato alla vendita avv. Federica Chiaranti, con studio in Terni, via Armellini, 10, Tel. 0744/420218, pec: federica.chiaranti@ordineavvocatiterni.it, vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni dott. Francesco Angelini, in data 23.04.2025, visti gli artt. 591-*bis* e 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 26 novembre 2025, ore 09,30

si terrà la vendita **senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione, sito in Comune di Terni, frazione Battiferro, strada di Battiferro, 42, posto al primo piano di un edificio bifamiliare, con annessa cantina posta al piano S1 e un locale ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano S1. Il fabbricato è stato edificato negli anni '70 ed è distribuito su tre livelli di cui due fuori terra e uno interrato. L'appartamento con cantina ha una superficie catastale totale di mq. 176 (totale escluse aree scoperte mq. 159), è composto da un disimpegno che collega tutti i vani tra loro, quattro camere da letto, una cucina/soggiorno, due bagni, un balcone al quale si può accedere da due camere da letto e dalla cucina/soggiorno e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La cantina presenta una pavimentazione in battuto di cemento, un impianto elettrico a vista tramite canalette e un impianto idrico a servizio di un bagno. Si accede alla cantina passando per il garage; i due locali sono comunicanti.

L'appartamento con cantina sono distinti al NCEU del Comune di Terni al foglio 40, particella 524 sub. 2 zc 2, cat. A/2 classe 5, vani catastali 7, superficie 176, rendita € 379,60. Si specifica che la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 137,54, oltre i balconi con mq 12,94, mentre la cantina comprensiva del WC ha una superficie lorda di mq 66,23. Il locale ad uso autorimessa ha una superficie catastale di mq. 33,00 e una superficie lorda di mq. 35,22, ha una altezza utile interna di circa m. 2,50, vi si accede tramite una porta basculante in ferro, è pavimentato in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico a vista a mezzo di canalette. E' distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 40 particella, 524 sub. 3, zc 2, cat. C/6, classe 7, rendita € 57,95.

Il tecnico incaricato ha evidenziato difformità edilizie e catastali. Al prezzo base d'asta pari ad € 70.736,40, sono state già detratte le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, quantificate in complessivi € 16.800,00.

Gli immobili sono occupati dal debitore.

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

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sopra specificati.

Conformità Catastale

Il consulente tecnico d'ufficio non dichiara la conformità catastale e precisa che le difformità catastali riscontrate e relative all'appartamento e al garage sono regolarizzabili mediante: DOCFA, come descritto nel proprio elaborato al quale si rimanda.

Conformità edilizia

Il consulente tecnico d'ufficio non dichiara la conformità edilizia e precisa che le difformità catastali riscontrate e relative all'appartamento e al garage sono regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA, come descritto nel proprio elaborato al quale si rimanda.

Conformità urbanistica

Il consulente tecnico d'ufficio dichiara la conformità urbanistica.

Certificazione Energetica

L'immobile non è in possesso dell'A.P.E.. Si ritiene, in via presuntiva, che la classe energetica dell'edificio sia la classe G. Il relativo Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto all'atto del trasferimento degli immobili. Il costo per la redazione del suddetto attestato non viene decurtato dal prezzo di stima, in quanto a carico della procedura.

Oneri condominiali

Non c'è condominio costituito.

Valore dell'immobile da perizia: € 70.736,40.

Prezzo base d'asta: € 53.250,00.

Prezzo minimo: € 39.938,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta).

Rilancio minimo: € 1.500,00.

....

Si rimanda alla relazione dell'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Marco Finestauri (con studio in Terni, piazza Ridolfi, 20, pec: marco.finestauri@geopec.it tel: 0744 401923), del giorno 04.03.2025, che qui deve intendersi integralmente richiamato e trascritto, per una più puntuale descrizione dello stato dell'immobile, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale riscontrata, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Luogo di consegna delle buste: La vendita si svolge senza incanto, con modalità telematica 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 giorno 23.04.2025. Si invita ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e si invita altresì ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre tre giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo), affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Data e luogo di apertura delle buste ed esame delle offerte: La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio che è fissato per il giorno 26 novembre 2025 alle ore 09,30, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato Avv. Federica Chiaranti, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento. 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. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire 120 minuti oltre alle 24 ore originarie). Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine. Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Il gestore della vendita telematica asincrona è la società GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l..

Si invita l'offerente ad accertarsi che:

per le offerte telematiche, 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 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.**

Si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale effettuare il bonifico

bancario relativo al deposito cauzionale: **IT 79 P 07075 14400 000000748214**.

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

SI RENDE NOTO

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, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Marco Finestauri; 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.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e successive modificazioni, sono indicate nella relazione redatta dal Geom. Marco Finestauri, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta. In caso di insufficienza delle suddette notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1 comma del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 2 comma della citata L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma cit. T.U. e di cui all'art. 40, 6 comma cit. L. 47/85. Si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata. L'aggiudicatario potrà altresì ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Professionista Delegato).

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

giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

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..

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita, sono regolate dall'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 23 aprile 2025 che, unitamente al presente avviso di vendita, all'elaborato del Geom. Marco Finestauri, sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sui siti internet www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.astegiudiziarie.it www.legalmente.net. È, inoltre, disposta la pubblicità complementare sul sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it), sulle Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, entrambi editi da Gruppo Edicom S.p.A, nonché diffusione mediante sistema postal target. È, altresì, prevista la pubblicazione, tramite la società Piemme Spa, sul portale www.Legalmente.net, nonché su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio) con l'annuncio di vendita (contenente le seguenti informazioni: logo Tribunale di Terni, foto dell'immobile se disponibile, n. procedura, indirizzo, città, provincia e prezzo base).

.....

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare:

- custode/delegato avv. Federica Chiaranti 0744/420218;
- call center 800630663.

Per maggiori informazioni sulla vendita telematica consultare:

- custode/delegato avv. Federica Chiaranti 0744/420218;
- gestore nominato per la vendita Gobid International Auction S.r.l., Help Desk Utenti, operativi tutti i giorni feriali con orario 09.00-13.00/14.00-18.00, www.gobidgroup.com - info@gobidgroup.com - www.gobidreal.it - T +39 02 86882269.

.....

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 effetto della delega, 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 dalla sottoscritta presso il proprio studio.

Si rimanda, per tutte le informazioni non presenti in questo avviso, all'ordinanza di vendita e delega, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente, le cui disposizioni vanno considerate prevalenti nel caso di contraddizione con quanto indicato nel presente avviso.

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

Terni, lì 28 luglio 2025

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Federica Chiaranti