



N. 93/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita dott. Leonardo Proietti

AVVISA

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

LOTTO UNICO:

Valore dell'immobile da perizia: € 39.840,00.

Prezzo base: € 29.880,00.

Rilancio minimo: € 1.000,00.

Prezzo minimo: € 22.410,00 (pari al 75% del prezzo base).

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: 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 telematica asincrona**.

Le offerte di acquisto (file criptato in formato zip.p7m) devono pervenire dagli offerenti utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica, il sito dove si svolgerà la vendita è www.gobidreal.it (l'utente potrà ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattando l'assistenza al numero 02/86882269).

Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: **28 gennaio 2026 ore 15.00;**

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

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

Oggetto della vendita:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di complesso edilizio (sito in una zona residenziale semiperiferica a poca distanza dai servizi principali) costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano terra, sito nel Comune di Alviano (TR), Vocabolo Giardino n. 75, censito catastalmente, **foglio 11, particella 632, sub. 4**, categoria A/2, classe 1, piano terra, superficie catastale complessiva mq. 61 circa (totale escluse aree scoperte 49 mq.), rendita catastale € 180,76, consistenza vani 3,5;

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale ad uso autorimessa, sito nel Comune di Alviano (TR), Vocabolo Giardino n. 75, censito all'agenzia del territorio di Terni, **foglio 11, particella 636, sub. 9**, categoria C/6, classe 3, piano T, superficie catastale complessiva mq. 19 circa, rendita catastale € 29,44;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono posti nella parte più bassa di un complesso edilizio, realizzato con struttura in cemento armato su un terreno acclive con direzione nord-ovest/sud est.

L'appartamento consta di un modesto portico di ingresso, un vano adibito a soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un locale di sgombero; sono inoltre presenti due aree

di corte recitante, una antistante di circa 36,2 mq (comprendente una piccola area pavimentata scoperta adiacente al portico) ed una retrostante di circa 19,5 mq; l'altezza interna è di circa 2,73 m.

Il soggiorno ed il bagno hanno pavimentazione ceramica, mentre quella della camera e del locale di sgombero è lignea. L'appartamento ha riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas (collocata all'esterno nella corte posteriore) con termosifoni in alluminio e parziale impianto di raffrescamento costituito da un condizionatore fisso dual split; nel soggiorno è presente un caminetto a legna.

L'autorimessa è costituita da un locale di forma rettangolare con porta basculante metallica, al cui interno sono presenti un vano doccia in muratura ed un lavello, l'altezza media interna è di circa 2,80 m.

N.B.: Vi sono spese condominiali scadute ed insolute cui l'aggiudicatario sarà tenuto nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

Sotto il profilo catastale gli immobili risultano conformi alle risultanze in quanto a distribuzione interna e consistenza mentre risulta errato il numero civico dell'abitazione (72 invece dell'effettivo 75).

Sotto il profilo urbanistico/edilizio, a fronte della generale corrispondenza tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto, nell'appartamento si segnala la presenza di una piccola finestra alta situata nel bagno, certamente realizzata sin dall'origine per fornire luce e ricambio d'aria al servizio, che non risulta in pianta, ma soprattutto nel relativo prospetto; è inoltre presente una vetrata mobile di fianco al portico di ingresso, che attualmente non delimita alcuno spazio chiuso.

Le suddette difformità dovranno essere sanate.

1) Oneri presunti di regolarizzazione € 2.600,00, già decurtati dal valore di stima.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro in base alle normative vigenti.

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.

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 previsti in ordinanza.

Si precisa che ai sensi dell'articolo 560 c.p.c. il Giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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, ing. Gabriele Grimani, 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;
- 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 ("RGE 93/2024 Delega Tribunale Terni") sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: **IT93 E062 2014 4070 0002 0001 703**.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è: **GOBID INTERNATIONAL AUCTION srl**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

I beni immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Gabriele Grimani 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.

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 12.05.2025 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: www.asteanunci.it - www.astegiudiziarie.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.legalmente.net - www.ilmessaggero.it e -www.asteavvisi.it

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.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. Leonardo Proietti tel. 0744.425043;
- call center 800630663

Terni, 27 ottobre 2025

Il Professionista Delegato alla Vendita
dott. Leonardo Proietti