



N. 59/2024 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:** € 41.000,00.

**Prezzo base:** € 23.070,00.

**Rilancio minimo:** € 1.000,00.

**Prezzo minimo:** € 17.302,00 (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 12.03.2025. 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 20.01.2026 alle ore 9,00, 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**.

**Oggetto della vendita:** Diritti per la quota di 1000/1000 della piena proprietà su di un appartamento adibito ad uso abitativo sito nel Comune di Arrone (TR) in Fraz. Buonacquisto, Voc. Case Marchetti identificato al NCEU del Comune di Arrone (TR) al foglio 33, particella 228, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 152, rendita € 413.17. L'abitazione è adibita ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso tramite scala esterna composta da: al piano primo, portico, soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno camera e bagno, scala per accesso al piano superiore; Piano secondo, disimpegno, bagno, tre camere, balcone. Completa la proprietà una Locale tecnico al piano terra con accesso dal prospetto nord. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno al piano Primo. Locale tecnico al piano Terra non risulta censito e la scala di accesso insiste sulla particella della strada. Regularizzabili mediante: Denuncia di cambiamento secondo procedura pregea al catasto terreni, denuncia di variazione secondo procedura DOCFA al catasto fabbricati. Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno al piano Primo. Locale tecnico al piano Terra non risulta censita e la scala di accesso

insiste sulla particella della strada. Oneri di regolarizzazione: Atti di aggiornamento al catasto fabbricati e al catasto terreni: € 3.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un bagno al piano primo e locale tecnico al piano terra (sottoscala) Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un bagno al piano primo e locale tecnico al piano terra (sottoscala) sanatoria: € 5.000,00 Oneri Totali: € 5.000,00 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia Delle spese ed oneri sopra riportati se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. Non risulta presente certificato di abitabilità. L'immobile è libero da persone ed occupato da beni mobili. L'immobile sarà liberato a cura e spese della procedura esecutiva. 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.

L'immobile è libero da persone ed occupato da cose. La liberazione dell'immobile sarà eseguita a cura del sottoscritto custode a spese della procedura.

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. Daniele Stufara, 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: IT43L0707514400000000747410.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica asincrona nominato dal Giudice dell'esecuzione è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.**

I beni immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Daniele Stufara 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 12.03.2025 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, 29 ottobre 2025

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Dott. Francesco Angeli