

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**RGE 18/2024 T. TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il custode e delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare emarginata in epigrafe, **Avv. Ester Ferrara**, con studio ad Orvieto in Via del Popolo n.36, tel 0763/393876 Cell. 349/3800530, PEC: [avvesterferrara@cnfpec.it](mailto:avvesterferrara@cnfpec.it) email: [studio.legaleferrara@libero.it](mailto:studio.legaleferrara@libero.it), vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, in data 04 marzo 2026 ed in data 02 aprile 2026 ha delegato le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

- che il **GIORNO 29 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 10,00** si svolgera' la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** degli immobili di seguito specificati nella sezione **"DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA"**;  
**Luogo della vendita:** portale e piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)  
**Termine di presentazione delle offerte telematiche:** entro le ore **11.00 del 28 settembre 2026** (giorno prima della celebrazione dell'asta).  
**Data ed orario dell'esame di tutte le offerte telematiche e di inizio della vendita:** **29 settembre 2026 ore 10,00** tramite accesso alla piattaforma telematica del gestore della vendita  
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, dopo avere esaminato le offerte presentate, si procederà a gara tra gli offerenti. La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. 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)  
Si precisa che un eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita rispetto all'orario sopra indicato, non potrà in alcun modo invalidarne il procedimento.

Gli immobili sono posti in vendita in **N.26 (VENTISEI) LOTTI** ad un **PREZZO BASE:**

lotto n.1: € 8.415,00  
lotto n.2: € 80.000,00  
lotto n.3: € 94.201,25  
lotto n.4: € 122.672,00  
lotto n.5: € 94.809,00  
lotto n.6: € 115.000,00  
lotto n.7: € 103.683,00  
lotto n.8: € 115.300,00  
lotto n.9: € 109.500,00  
lotto n.10: € 46.700,00  
lotto n.11: € 140.000,00  
lotto n.12: € 57.630,00  
lotto n.13: € 46.650,00  
lotto n.14: € 187.000,00  
lotto n.15: € 45.500,00  
lotto n.16: € 9.687,00  
lotto n.17: € 7.225,00  
lotto n.18: € 29.870,00  
lotto n.19: € 19.380,00  
lotto n.20: € 13.000,00  
lotto n.21: € 12.220,00

lotto n.22: €. 17.595,00  
lotto n.23: €. 19.000,00  
lotto n.24: €. 17.600,00  
lotto n.25: €. 17.600,00  
lotto n.26: € 399.000,00

**RILANCIO MINIMO PER IL CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:**

lotto n.1: €. 500,00  
lotto n.2: €. 2.000,00  
lotto n.3: €. 2.000,00  
lotto n.4: €. 2.500,00  
lotto n.5: €. 2.000,00  
lotto n.6: €. 2.500,00  
lotto n.7: €. 2.500,00  
lotto n.8: €. 2.500,00  
lotto n.9: €. 2.500,00  
lotto n.10: €. 1.500,00  
lotto n.11: €. 2.500,00  
lotto n.12: €. 1.500,00  
lotto n.13: €. 1.500,00  
lotto n.14: €. 2.500,00  
lotto n.15: €. 1.500,00  
lotto n.16: €. 500,00  
lotto n.17: €. 500,00  
lotto n.18: €. 1.000,00  
lotto n.19: €. 1.000,00  
lotto n.20: €. 1.000,00  
lotto n.21: €. 1.000,00  
lotto n.22: €. 1.000,00  
lotto n.23: €. 1.000,00  
lotto n.24: €. 1.000,00  
lotto n.25: €. 1.000,00  
lotto n.26: € 5.000,00

**VALORE DEGLI IMMOBILI EX ART 568 C.P.C.:**

lotto n.1: €. 8.415,00  
lotto n.2: €. 80.000,00  
lotto n.3: €. 94.201,25  
lotto n.4: €. 122.672,00  
lotto n.5: €. 94.809,00  
lotto n.6: €. 109.087,00  
lotto n.7: €. 103.683,00  
lotto n.8: €. 111.983,00  
lotto n.9: €. 107.445,60  
lotto n.10: €. 44.207,00  
lotto n.11: €. 132.825,60  
lotto n.12: €. 57.503,00  
lotto n.13: €. 46.088,00  
lotto n.14: €. 183.334,00  
lotto n.15: €. 44.943,50  
lotto n.16: €. 9.636,36  
lotto n.17: €. 7.225,00  
lotto n.18: €. 29.603,50

lotto n.19: €. 19.196,00  
lotto n.20: €. 11.601,00  
lotto n.21: €. 12.195,00  
lotto n.22: €. 17.459,00  
lotto n.23: €. 17.681,00  
lotto n.24: €. 17.517,00  
lotto n.25: €. 14.115,00  
lotto n.26: €. 398.806,19

**PREZZO MINIMO** (non inferiore al 75% del prezzo base):

lotto n.1: €. 6.311,25  
lotto n.2: €. 60.000,00  
lotto n.3: €. 70.650,94  
lotto n.4: €. 92.004,00  
lotto n.5: €. 71.106,75  
lotto n.6: €. 86.250,00  
lotto n.7: €. 77.762,25  
lotto n.8: €. 86.475,00  
lotto n.9: €. 82.125,00  
lotto n.10: €. 35.025,00  
lotto n.11: €. 105.000,00  
lotto n.12: €. 43.222,50  
lotto n.13: €. 34.987,50  
lotto n.14: €. 140.250,00  
lotto n.15: €. 34.125,00  
lotto n.16: €. 7.265,25  
lotto n.17: €. 5.418,75  
lotto n.18: €. 22.402,50  
lotto n.19: €. 14.535,00  
lotto n.20: €. 9.750,00  
lotto n.21: €. 9.165,00  
lotto n.22: €. 13.196,25  
lotto n.23: €. 14.250,00  
lotto n.24: €. 13.200,00  
lotto n.25: €. 13.200,00  
lotto n.26: €. 299.250,00

- che il Gestore della Vendita Telematica nominato dal Giudice è **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.** che vi provvederà a mezzo del suo portale e la piattaforma telematica è [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), precisando che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti: email: [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) e tel. 02/86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali;
- che **IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**
- L'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva **RGE 18/2024 DELEGA TRIB.TERNI** sul quale versare la cauzione è **IT96U0707525701000000752608**.  
La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero del lotto, dicitura "cauzione"
- Che l'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastejudiziarie.it](http://www.rivistaastejudiziarie.it) [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net); è prevista inoltre la

pubblicazione sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, e sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

- Che maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita sono reperibili presso **il custode e professionista delegato Avv. Ester Ferrara** ai seguenti recapiti: tel 0763/393876 Cell. 349/3800530, PEC: [avvesterferrara@cnfpec.it](mailto:avvesterferrara@cnfpec.it) email: [studio.legaleferrara@libero.it](mailto:studio.legaleferrara@libero.it), presso i siti internet indicati sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, II comma, c.p.c., al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.a., o sulla vendita telematica presso il custode e professionista delegato e presso il gestore nominato per la vendita ai recapiti sopra indicati.
- Che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- Che 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, accessori, dipendenze relative agli immobili, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, **Geom. Silvia Passoni**, 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Che 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 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed all'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.
- Che 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);
- Che, 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.
- Che, 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).
- Che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

- 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** e 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](mailto: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 c.p.c.;
- 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 partita 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 d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.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 c.p.c.**
- 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 DM 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 indicato nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

La causale dovrà contenere i seguenti dati: indicazione del Tribunale, numero di ruolo della procedura, data in cui si terrà l'esperimento di vendita, numero eventuale del lotto, dicitura "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 ACCERTARSI CHE 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 ORDINARIO RELATIVO ALLA CAUZIONE IN TEMPO UTILE (ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE) O – IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO AFFINCHÉ LA STESSA RISULTI EFFETTIVAMENTE ACCREDITATA SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA, AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLE BUSTE.**

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 più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più 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 i lotti simili abbiano prezzi differenti, l'offerta valida per più 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 più 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 c.p.c., **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.

#### **NORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- 1) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- 2) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica, collegandosi tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica. Potranno accedere all'area riservata utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: tali credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 3) Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso di vendita per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;
- 4) Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
- 5) Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tale ultimo caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto;

- 6) Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:
- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
  - € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 fino a € 30.000;
  - € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 fino a € 60.000;
  - € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 fino a € 100.000;
  - € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 fino a € 200.000;
  - € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 fino a € 300.000;
  - € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;
- i valori da prendere in considerazione per i rilanci sono quelli relativi al prezzo base e non quelli relativi al prezzo offerto;
- 7) La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, 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) 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;
- 8) 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);
- 9) 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.
- 10) **Se la gara non ha avuto luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo;
- 11) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro il termine di 3 giorni dall'avvenuta aggiudicazione;
- 12) Laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza o se all'esito della gara, il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base non si fa luogo all'aggiudicazione e si procede alla rimessione degli atti al GE: a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite:
- laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., sia presentata dal creditore a favore di un terzo il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare;
  - in tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo;
  - in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al creditore;

#### **DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO DEL BENE**

- 1) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato** relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del D.M. 227/15;



- il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
  - le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;
- 2) **Il prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, **dovranno essere versati**, entro il termine indicato nell'offerta, **mediante bonifico bancario** alle coordinate indicate dal delegato;
- 3) **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario;
  - si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;
  - in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.
- 4) **In caso di mancato versamento del saldo prezzo**, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario, degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione. Inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.).

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:**

### **LOTTO N.1**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su box singolo a TERNI Via Rapisardi 26/a**, della superficie commerciale di 11,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione Garage, posta al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 106 particella 208 sub. 5**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Rapisardi n. 26/a, piano Terra ed ha un'altezza interna di 2.40.

La porta del garage è in ferro, l'unità è priva di finiture ed è presente solo l'allaccio dell'elettricità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte condominiale e risulta di facile accesso. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

### **GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:**

8.1. conformità edilizia: criticità: nessuna

(normativa di riferimento: d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) l'immobile risulta conforme.

8.2. conformità catastale: criticità: nessuna l'immobile risulta conforme.

8.3. conformità urbanistica: criticità: nessuna l'immobile risulta conforme.

8.4. corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

**STATO DI POSSESSO:** L'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in

corso di esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze contenute in perizia:

N.b. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, relativamente ai millesimi e alle spese condominiale risulta pertinenziale ad altra u.i.u. non oggetto di esecuzione, non si hanno quindi i millesimi precisi ad essa imputabili. Non è possibile imputare i millesimi e le spese di spettanza all'unità immobiliare eseguita.

Nel condominio si sono verificate infiltrazioni dai terrazzi condominiali e lesioni alle colonne sui balconi aggettanti, ad oggi in fase di risoluzione con spese già deliberate e in carico come spese scadute.

Nell'assemblea del 23/04/2025 è stato:

- esaminato il preventivo per la tinteggiatura dell'androne e delle scale ma non è stato deliberato in merito
- esame il preventivo per la tinteggiatura delle ringhiere e dei terrazzi privati ma non è stato deliberato
- deliberato il rifacimento dei sottobalconi € 6400,00 + iva e impermeabilizzazione terrazze € 4.800,00+ iva deliberato per la rimessa a posto del piazzale € 650.00+ iva

Nell'assemblea del 12/02/2026 è stato:

- approvato il consuntivo straordinario del lavoro dei sottobalconi e delle colonne in cemento armato per euro 10.288,10

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 8.415,00

**LOTTO N.2**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: ufficio a TERNI Via Rapisardi 26/a**, della superficie commerciale di 81,25 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale (utilizzata come ufficio), posta al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 106 particella 208 sub. 11**, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Rapisardi n. 26/a, piano Primo ed ha un'altezza interna di 3.00

L'unità immobiliare è così composta: da ingresso con accesso a tre vani, un bagno ed un ripostiglio (ex Cucina) sul lato sud si trova un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare ha finiture mediocri.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967. Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ripristino dell'uso abitativo dell'immobile, ad oggi adibito di fatto ad ufficio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria e successiva richiesta Agibilità L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

onorario scia: € 1.500,00

oneri e sanzioni: € 1.000,00 Richiesta Agibilità: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA**

Nessuna difformità se l'immobile è adibito ad uso abitativo Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta conforme.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 03/05/2007, con prima scadenza il 30/04/2011, registrato il 08/05/2007 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2674 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 5.400,00 annue. In data 03/04/2018 è stata stipulata una scrittura privata registrata nella quale le parti hanno concordato una riduzione del canone ad € 4.800,00 annui.

Con provvedimento del 13 febbraio 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha “....*AUTORIZZA(TO) la permanenza del \*\*\*\*\* nell'immobile con pagamento del canone/indennizzo nella medesima misura di cui al contratto 1.5.2007 e ciò sin quando l'immobile non venga aggiudicato, con impegno del Sig. \*\*\* al rilascio dell'immobile entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione e purché si occupi di mantenere il bene in un buono stato manutentivo.*”

L'immobile è quindi occupato sine titolo in forza della predetta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Millesimi condominiali: 76.39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 720,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 637,00

Nel condominio si sono verificate infiltrazioni dai terrazzi condominiali e lesioni alle colonne sui balconi aggettanti, ad oggi in fase di risoluzione con spese già deliberate e in carico come spese scadute.

Nell'assemblea del 23/04/2025 è stato:

- esaminato il preventivo per la tinteggiatura dell'androne e delle scale ma non è stato deliberato in merito
- esame il preventivo per la tinteggiatura delle ringhiere e dei terrazzi privati ma non è stato deliberato
- deliberato il rifacimento dei sottobalconi € 6400,00 + iva e impermeabilizzazione terrazze € 4.800,00+ iva deliberato per la rimessa a posto del piazzale € 650.00+ iva

Nell'assemblea del 12/02/2026 è stato:

- approvato il consuntivo straordinario del lavoro dei sottobalconi e delle colonne in cemento armato per euro 10.288,10

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 24 marzo 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data: € 891,82 di cui € 809,82 relativi a lavori straordinari ed € 82,00 relativi a spese ordinarie, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 80.000,00

#### **LOTTO N.3**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via R. Donatelli 5**, della superficie commerciale di 100,75 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano interrato, distinto **al catasto fabbricati al foglio 127 particella 166 sub. 15**, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quarto ed interrato, ed ha un'altezza interna di 3.00. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno e alla cucina, due camere e due bagni, inoltre sono presenti due ampi terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: l'immobile è libero. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 189.400,00 (tale dato è stato rettificato dal perito nel minore importo di € 1.894,00 come da perizia integrativa allegata in pubblicità ove il consulente ha precisato che l'importo indicato nell'elaborato peritale era stato erroneamente indicato in €189.400,00 invece che in € 1.894,00)

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Millesimi condominiali: 45.85

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.854,00

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 94.201,25

**LOTTO N.4**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via R. Donatelli 5**, della superficie commerciale di 131,20 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano interrato, distinto al **catasto fabbricati al foglio 127 particella 166 sub. 18**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quinto ed interrato ed ha un'altezza interna di 3.00 m. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere e un bagno, inoltre è presente un ampio terrazzo.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

N.b. = La proprietà come indicata nella planimetria catastale non corrisponde al reale spazio goduto ed utilizzato come evidenziato nella planimetria di rilievo, occorre ripristinare la vera delimitazione della proprietà.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/04/2006, con scadenza il 31/03/2009, registrato il 28/04/2006 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2205 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 5.100,00 annue.

Con provvedimento del 12 febbraio 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto: "... che se la conduttrice continuerà a pagare il canone di locazione per i mesi successivi alla scadenza, l'ordine di liberazione sarà emesso esclusivamente una volta aggiudicato il relativo bene, con bene da liberare entro i successivi 60 giorni – il tutto salvo adeguata custodia del bene da parte dell'occupante; MANDA al custode giudiziario per riscuotere i canoni anche una volta spirato il termine di efficacia del contratto di locazione, a titolo di indennità per occupazione senza titolo;.."

L'immobile è quindi occupato sine titulo in forza della predetta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.362,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 883,00

Millesimi condominiali: 54,45

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 122.672,00

**LOTTO N.5**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su appartamento a TERNI Via R. Donatelli 5**, della superficie commerciale di 101,40 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano interrato, distinto al **catasto fabbricati al foglio 127 particella 166 sub. 16**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quarto ed interrato ed ha un'altezza interna di 3.00 m. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere due bagni ed un piccolo ripostiglio, inoltre sono presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare pessima in riferimento alla sua vetustà.

Negli anni passati si sono verificate infiltrazioni d'acqua dal piano superiore ad oggi risolte ma i cui danni non sono stati riparati, quindi nei soffitti dell'appartamento sono presenti in più punti muffe e macchie di umidità.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

**8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01) L'immobile risulta conforme.

**8.2.CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta conforme.

**8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta conforme.

**8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Millesimi condominiali: 45,95

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.404,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.269,00

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 94.809,00

**LOTTO N.6**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 17**, della superficie commerciale di 112,85 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano 1 interrato, distinto al

**catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Secondo e 1 interrato, ed ha un'altezza interna di 3.00 m

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: l'immobile è libero. Le chiavi dell'abitazione sono nella disponibilità del debitore esecutato mentre le chiavi della cantina pertinenziale sono nella disponibilità del custode.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.1.368,00

Millesimi condominiali: 38,254

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.020,00

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 5.253,48, di cui relativi agli ultimi due anni € 2.509,68.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 109.087,00

#### **LOTTO N.7**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 17**, della superficie commerciale di 101,65 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano 1 interrato, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 6**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Terzo e 1 interrato, ed ha un'altezza interna di 3.00 m

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITA' EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITA' CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITA' URBANISTICA: CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero. Le chiavi dell'abitazione sono nella disponibilità del debitore esecutato mentre le chiavi della cantina pertinenziale sono nella disponibilità del custode. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.132,00

Millesimi condominiali: 33,818

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 938,00

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data €291,91, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 103.683,00

#### **LOTTO N.8**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 17**, della superficie commerciale di 113,15 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano 1 interrato, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 7**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Quarto e 1 interrato, ed ha un'altezza interna di 3.00 m

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi. Nel terrazzo lato est, quando ci sono abbondanti fenomeni meteorici, si verificano infiltrazioni dal balcone del piano superiore.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITA' EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITA' CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITA' URBANISTICA: CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/07/2014, con scadenza il 01/07/2017, registrato il 11/07/2014 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 168 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 3.960,00 annue.

Il contratto è scaduto in data 30 giugno 2025.

In data 05 giugno 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso provvedimento del seguente tenore: "... *salvo il pagamento di un'indennità per occupazione senza titolo (oltre che al pagamento delle mensilità arretrate e*

*insolute) in cambio del diritto di permanervi fino a 60 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile..."*  
L'immobile è quindi occupato sine titulo in forza della predetta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.349,70

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.430,00

Millesimi condominiali: 38,154

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 2.404,06, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 111.983,00

**LOTTO N.9**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 17**, della superficie commerciale di 107,38 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano 2 interrato, distinto **al catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 9**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Quinto e 2 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due ampi terrazzi. Nella camera è presente una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

La cantina si trova al secondo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.448,00

Millesimi condominiali: 33,748

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.082,00

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 30 marzo 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 412,75

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 2.908,38, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 508,29.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.



PREZZO DI STIMA: €. 107.445,60

**LOTTO N.10**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 45,75 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 10** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo, ed ha un'altezza interna di 3.00 m

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.415,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.458,00

Millesimi condominiali: 19,2949

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 2.329,91, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 307,53.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 44.207,00

**LOTTO N.11**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 137,23 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e con **cantina pertinenziale** al secondo piano interrato, distinta al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 12**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano Secondo e 2 interrato ed ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile e ad un ampio soggiorno, ad un piccolo ripostiglio, tre camere e due bagni, sono inoltre presenti due terrazzi.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

La cantina si trova al secondo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è libero. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.1.440,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.149,00

Millesimi condominiali: 41,825

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 6.334,81, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 3.685,79.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 132.825,60

**LOTTO N.12**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 56,50 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 14**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Terzo, ed ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e soggiorno, un piccolo corridoio che dà accesso alla cucina, al bagno e alla camera, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, nel terrazzo è presente un'infiltrazione d'acqua proveniente dal piano superiore. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 02/05/2022, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 10/05/2022 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2149 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 3.600,00 annue + € 60,00 mensili per il condominio.

Il contratto è opponibile alla procedura e la prima scadenza contrattuale è il 30 aprile 2025, rinnovato per ulteriori due anni sino al 30 aprile 2027.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.1.278,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Millesimi condominiali: 17,081

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 127,00

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 162,68, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 57.503,00

#### **LOTTO N.13**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 45,75 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 16**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Quarto, ed ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: l'Immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.441,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 577,00

Millesimi condominiali: 12,314

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 427,00, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 46.088,00

#### **LOTTO N.14**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 183,50 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e **cantina pertinenziale** al piano 1 interrato, distinta al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 19**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 943,82 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Quinto e 1 interrato, ed ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'unità immobiliare si sviluppa intorno alla chiostrina del fabbricato ed è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al tinello, alla cucina abitabile ed al soggiorno, oltre a due bagni e 4 camere, inoltre sono presenti due terrazzi.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. In una delle

camere è presente un'infiltrazione d'acqua dovuta alla perdita di un discendente, nella terrazza lato ovest è presente un camino dove presumibilmente la cappa è in eternit.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato in data 02.12.2014, con durata dal 15.01.2015 al 14.01.2019, registrato il 11.12.2014 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 5183 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 6.600,00 annue, avente ad oggetto anche il garage richiamato al lotto 25 (distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 115 p.lla 503 sub. 41).

Con provvedimento del 05 giugno 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto: *“come il canone risulti vile ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c.; ritenuto pertanto che in sede di vendita il contratto non sarà dichiarato opponibile ma che per il momento non è possibile emettere ordine di liberazione né intimare sfratto per morosità in considerazione del fatto che il canone pattuito in contratto viene pagato;..”*

L'immobile è quindi occupato sine titolo in forza della predetta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.296,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.836,00

Millesimi condominiali: 61,151

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 3.034,81, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 2.897,25.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 183.334,00

#### **LOTTO N.15**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: appartamento a TERNI Via Carlo Guglielmi 17** (in perizia è erroneamente indicato il civico 13), della superficie commerciale di 52,70 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano sesto di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 50**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Sesto, ed ha un'altezza interna di Media 3.80 m.

L'unità immobiliare è così composta: soggiorno, angolo cottura, camera e bagno inoltre sono presenti due terrazzi di cui uno con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale mentre l'ascensore condominiale arriva solo al piano quinto.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITA' EDILIZIA: CRITICITA': MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Onorario : €1.200,00

oneri e sanzioni: €1.100,00

Richiesta agibilità + diritti : €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

8.2.CONFORMITA' CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITA' URBANISTICA: CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €786,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Millesimi condominiali: 19.2940

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 591,00

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 567,18, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 44.943,50

**LOTTO N.16**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 12,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati foglio 115 particella 503 sub. 23** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITA' EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01) L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITA' CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITA' URBANISTICA: CRITICITA': NESSUNA. L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

STATO DI POSSESSO: l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €23,20

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 53,64

Millesimi condominiali: 1,528

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione

PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 58,48, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 48,00. Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 9.636,36

#### **LOTTO N.17**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: cantina a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 10,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con a destinazione magazzino, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 24**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 7 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m.

Il magazzino può essere utilizzato come deposito, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

#### **ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze: All'unità immobiliare per un errore materiale non sono mai stati attribuiti i millesimi di proprietà.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 7.225,00

#### **LOTTO N.18**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box doppio a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 37,00. Trattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 26**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m.

Il garage è adeguato per la sosta di almeno due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

### 8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: L'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.84,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 274,00

Millesimi condominiali: 5,457

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data €210,52, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 168,00.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 29.603,50

#### **LOTTO N.19**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box doppio a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 24,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 28** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

### 8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO. L'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.55,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 184,00

Millesimi condominiali: 3.586

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 144,23, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 120,00.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 19.196,00

#### **LOTTO N.20**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 17,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 30**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m. Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01.04.2023, con decorrenza dal 01.04.2023 al 31.03.2027, registrato il 28.04.2023 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 1940 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 70,00 mensili oltre spese condominiali.

Il contratto è opponibile alla procedura e la prima scadenza contrattuale è 31 marzo 2027, tacitamente rinnovabile per ulteriori quattro anni.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 39,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.404,00

Millesimi condominiali: 1,095

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 15,56, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 11.601,00

**LOTTO N.21**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 16,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 33**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m. Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO. L'immobile è libero.

ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.39,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 45,00

Millesimi condominiali: 1.777

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 80,04, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 72,00. Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 12.195,00

#### **LOTTO N.22**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box doppio a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 23,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 35** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m. Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 197

GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO: l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in corso di esecuzione.

ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.57,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 136,00

Millesimi condominiali: 2.755

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 90,87, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: €. 17.459,00

#### **LOTTO N.23**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box doppio a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 25,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 37**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di

cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/01/2023, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 02/03/2023 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 1026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00 annue +€ 4,00 mensili per il condominio.

Il contratto è opponibile alla procedura e la prima scadenza contrattuale è il 31 dicembre 2026, tacitamente rinnovabile per ulteriori quattro anni.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 54,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.444,00

Millesimi condominiali: 2,569

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 182,84, di cui oneri relativi agli ultimi due anni € 102,48.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 17.681,00

**LOTTO N.24**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box doppio a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 23,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto al **catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 39** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 48,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m. Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del debitore esecutato. Sono presenti beni mobili che verranno rimossi.

In data 04 marzo 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile il quale è in

corso di esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €54,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 78,00

Millesimi condominiali: 2.608

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 35,48, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 17.517,00

**LOTTO N.25**

**Diritto di piena proprietà 1/1 su: box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13**, della superficie commerciale di 23,00 mq. Trattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, distinto **al catasto fabbricati al foglio 115 particella 503 sub. 41**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, ed ha un'altezza interna di 2.60 m.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ E RELATIVI COSTI:**

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01). L'immobile risulta conforme.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato in data 02.12.2014, con durata dal 15.01.2015 al 14.01.2019, registrato il 11.12.2014 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 5183 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 6.600,00 annue, avente ad oggetto anche l'abitazione richiamata al lotto 14 (distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 115 p.lla 503 sub. 19).

Con provvedimento del 05 giugno 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto: *"come il canone risulti vile ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c.; ritenuto pertanto che in sede di vendita il contratto non sarà dichiarato opponibile ma che per il momento non è possibile emettere ordine di liberazione né intimare sfratto per morosità in considerazione del fatto che il canone pattuito in contratto viene pagato;.."*

L'immobile è quindi occupato sine titolo in forza della predetta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

**ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €58,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.480,00

Millesimi condominiali: 2.608

Aggiornamento oneri condominiali scaduti ed insoluti alla data del 15 aprile 2026 come da comunicazione PEC dell'amministratore di condominio in pari data € 30,12, tutti relativi agli ultimi due anni.

Con riferimento agli oneri condominiali insoluti l'aggiudicatario sarà tenuto a rispondere nei limiti stabiliti dall'art. 63 disp. att. c.c.

PREZZO DI STIMA: € 14.115,00

**LOTTO N.26**

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:**

**A.** terreno agricolo a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di 284.015,00 mq., distinto al

- catasto terreni al foglio 202 particella 4, qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 19865, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 30,78 €, indirizzo catastale: Località il Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 8, qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 5450, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 8,44 €, indirizzo catastale: Località Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 28, qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 213800, reddito agrario 88,33 €, reddito dominicale 331,26 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 61, qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 3340, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 4,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 62, qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 36300, reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 56,24 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 63, qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 4960, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 6,40 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 202 particella 100, qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;

Il terreno presenta una conformazione omogenea posta sul declivio della montagna, con una buona esposizione e un accesso garantito dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, che costeggia la proprietà. L'intera superficie ha destinazione boschiva di alto fusto e si sviluppa sul declivio di una montagna con una forte pendenza, risultando quindi difficile il suo utilizzo. Per le particelle distinte al Foglio 202 p.lla 62 e p.lla 28/parte sono state presentate presso l'AFOR le comunicazioni di taglio Bosco prot. 44805 del 27/10/201 - prot. 50829 del 02.11.2022 - prot. 45076 del 25/09/2023 - prot. 3848 del 23/01/2024 per un totale di taglio di HA 17.02.00, taglio eseguito dal richiedente.

Il terreno presenta una forma Triangolare, un'orografia forte declivio, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: Bosco.

**B.** terreno agricolo a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di 159.280,00 mq., distinto al:

- catasto terreni al foglio 202 particella 5, qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 57350, reddito agrario 281,38 €, reddito dominicale 311,00 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 1, qualita/classe Seminativo cl. 2, superficie 5220, reddito agrario 25,61 €, reddito dominicale 28,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 16, qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 55300, reddito agrario 314,16 €, reddito dominicale 414,12 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 17, qualita/classe seminativo cl. 1, superficie 26490, reddito agrario 150,49 €, reddito dominicale 198,37 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 18, porzione a, qualita/classe seminativo cl. 02, superficie 2000, reddito agrario 9,81 €, reddito dominicale 1085 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 18, porzione b, qualita/classe pascolo arborato cl. 2, superficie 4830, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 499 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra;
- catasto terreni al foglio 203 particella 70, qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 8090, reddito agrario 31,34 €, reddito dominicale 45,96 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra.

La p.lla deriva dalla p.lla 41 del Foglio 203.

Lo stesso presenta una conformazione regolare in un unico corpo con accesso garantito da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, tranne due particelle (Foglio 202 p.lla 5 e Foglio 203 p.lla 1) che si trovano distaccate dal complesso agricolo ma comunque nelle immediate vicinanze e accessibili dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio. Il compendio gode di un'ottima esposizione.

L'intera superficie ha destinazione seminativa irrigua e si sviluppa su una superficie completamente pianeggiante, risultando quindi ottimale per l'utilizzo cui è destinata.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prevalentemente argillosa.

C. Rustico a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di 182,70 mq. Trattasi di un compendio immobiliare con più fabbricati e corte pertinenziale, a destinazione agricola rurale. Sito nel Comune di Terni al Confine con la Provincia di Rieti, distinto al:

- Catasto fabbricati al foglio 203 particella 71 sub. 1, categoria D/10, rendita 5.426,00 Euro
- Catasto terreni al foglio 203 particella 71, qualita/classe ente urbano, superficie 5731, indirizzo catastale: Strada di Moggio n. snc, piano: Terra.

L'accesso agli immobili avviene da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale Piè di Moggio.

I fabbricati sono funzionali all'attività agricola di coltivazione e allevamento bestiame, ad oggi sono per lo più utilizzati come deposito magazzino.

Il fabbricato identificato con la lettera B nella planimetria allegata alla perizia di stima è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno e versa in un precario stato di manutenzione. Il fabbricato identificato con la lettera C nella planimetria allegata alla perizia di stima è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno ed è in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera D nella planimetria allegata alla perizia di stima è posto su un piano con struttura in parte in blocchi di tufo (stalle) ed in parte si tratta di tettoie realizzate con pannelli di lamiera. La parte di fabbricato realizzata in lamiera versa in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato identificato con la lettera E nella planimetria allegata alla perizia di stima è al piano terreno con struttura prefabbricata, privo di infissi, e con tetto a padiglione. La struttura è in ottime condizioni di manutenzione.

Tutti gli immobili sono privi di impianti,

N.b. Sulla corte pertinenziale è stata realizzata una cabina enel utilizza dalla proprietà confinante non oggetto di esecuzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile.

L'intero edificio sviluppa Terra piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zone E boscate (E5). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone E boscate (E5)

Il titolo è riferito solamente al Foglio 202 p.lla 4-8-28-61-62-63-100.

- Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004
- Vincolo idrogeologico Leg. n. 3267 del 1923

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307 del 15/12/2007, l'immobile ricade in zona Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.96

Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

Il titolo è riferito solamente al Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 -70-17-16-18-1 e Foglio 202 p.lla 5.

- Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004
- Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.)

## ESTRATTO CDU

- PREVISIONI DI PIANO NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA (Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI  
03-OP-083 Variante parziale al PRG PARTE OPERATIVA e PARTE STRUTTURALE

a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.

(Delibera di C.C. n. 33 del 27.09.2018 - APPROVAZIONE PARTE OPERATIVA) (Delibera di C.C. 216 del 24.07.2019 - APPROVAZIONE PARTE STRUTTURALE) a seguito parere favorevole della Regione con prescrizione ed adeguamento parte operativa Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [R(P)] Di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96) Zone di piano regolatore: [E5] Boschie (art. 107) Zone di piano regolatore: [E7] Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale) (art. 109) Zone di piano regolatore: [E3] Zone denudate (art. 110) Zone di piano regolatore: [sss] Viabilità (art. 29-128) Tavola B - Modalità di attuazione Classificazione delle strade: [VIAEXSEC] Strada extraurbana secondaria (art. 29) Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Green ways (art. 49) Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39) Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35)

Inedificabilità condizionata classe C - rischio idraulico (art. 35) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [II] (art. 32) Zonizzazione acustica: [III] (art. 32) Zonizzazione acustica:

[IV] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [1Vnv] Area della valle del Nera e del Velino (art. 1Vnv) Perimetri unità di paesaggio: [1Msm] Area Montana di Stroncone e Miranda (art. 1Msm)

- ALTRI VINCOLI SPECIFICI: Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati Fossi Vincolo ambientale (art. 43) Vincolo idrogeologico (art. 13267\_23) Vincolo paesaggistico-Bene\_131 (art. 43) Vincolo inedificabilità assoluta D.G.R. 100 (art. 34) Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000: [IT5220026] (art. zps\_new53-54)

PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023): [A] (art. s19) PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023): [B] (art. s19) PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023): [C] (art. s19) PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023): [R2] (art. 35-36) PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023): [R3] (art. 35-36) PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023): [R4] (art. 35-36) Piano tutela acque 2016-2021 Zone di protezione e riserva di interesse regionale (art. tav14RR)

- UTILIZZAZIONE: Nessuna evidenza

#### GIUDIZI DI CONFORMITA' E RELATIVI COSTI:

##### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Facendo riferimento a quanto depositato presso l'Amministrazione comunale si riscontra: - Nelle rappresentazioni grafiche dello stato attuale allegate ai progetti depositati in comune il fabbricato era esistente e costituito da un unico ampio locale, per l'immobile non erano previste opere. Nello stato rilevate l'immobile corrispondente nella sagoma a quanto dichiarato nel progetto ma è stata eseguita una ristrutturazione che ha modificato la distribuzione interna, e i prospetti. (normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria : €2.000,00
- Sanzione da un min di € 600,00 a max € 6.000,00: €3.000,00
- Richiesta vincolo paesaggistico e ZPS : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato B CRITICITÀ: ALTA (normativa di riferimento: L.380/01 e smi) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- remissione in pristino: €50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato E (normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato D CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: L.380/01 e smi) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- remissione in pristino: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato C

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Denuncia di variazione catastale: € 1.500,00 Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato D L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato B L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato D

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 30/10/2003, con scadenza il 02/11/2018, registrato il 31/10/2003 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 4493 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 600,00 annue. Il contratto di affitto n. 4493 del 31/10/2003 è stato prorogato fino al 31/12/2020 con atto registrato a Terni il 27/11/2018 n. 1883. Successivamente in data 30/12/2020 è stata disposta scrittura privata registrata all'Ufficio del Registro di Terni al n. 204 il 24/02/2021 nella quale si disponeva una nuova scadenza del contratto di affitto al 31/12/2030.

Con provvedimento del 12 marzo 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha statuito quanto segue: “ *Preso atto che su parte dei beni immobili insiste un contratto di affitto di fondo rustico con data certa anteriore all'atto di pignoramento; Preso atto che lo stesso risulta avere una durata ultranovennale; Rilevato – dal certificato notarile depositato – come lo stesso non sia stato trascritto e che pertanto lo stesso risultava opponibile nei limiti del novennio, vale a dire fino al 30.10.2012; Ritenuto pertanto come ad oggi il contratto, con scadenza al 31.12.2030, non risulta opponibile alla procedura esecutiva; Rilevato come lo stesso è costituito da rate di terreno destinate a seminativo e a bosco; Preso atto che l'esecutato si occupa di mantenere in buono stato manutentivo il compendio e vi effettua manutenzioni risparmiate alla procedura; Preso atto che il canone annuo calcolato dal CTU sui beni oggetto di contratto equivale a € 7.736,00; Ritenuto che da tale somma deve essere eliminato un importo forfettario a titolo di oneri di manutenzione gravanti sul conduttore; Ritenuto equo fissare la somma dovuta in € 4.500,00/annui Preso atto che il verbale di primo accesso è stato redatto nel giugno 2024, con la conseguenza che è dovuto alla procedura la metà del canone come sopra indicato; PQM MANDA al custode per riscuotere la somma di € 2.250,00 nei confronti del conduttore per mantenere il possesso del bene fino alla data di aggiudicazione del bene; RENDE NOTO allo stesso che dall'anno 2025 e fino alla data di aggiudicazione sarà tenuto a corrispondere l'importo di € 4.500,00 annui; ASSEGNA al conduttore termine di 90 giorni per provvedere; RENDE NOTO che in caso di mancato pagamento nei termini i fondi potranno essere fatti oggetto di ordine di liberazione al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita;*”

#### ESISTENZA DI CONDOMINIO E SPESE INSOLUTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Si rende noto che il fondo da cui si accede al medesimo lotto 26 (Catastato Fabbricati e Terreni del Comune di Rieti, foglio 2, particella 346 e particella 444) e tutti gli altri beni limitrofi appartiene sempre al soggetto esecutato e pertanto il diritto di accesso ai fondi del LOTTO 26 sarà garantito da servitù per destinazione di padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c.

Tali ultimi beni – non oggetto di vendita nel presente lotto – sono attualmente pignorati presso il Tribunale di Rieti (RGE 32/2024) con udienza ex art. 569 c.p.c. fissata alla data del 28.04.2026.

PREZZO DI STIMA: €. 398.806,19

Si rimanda alla perizia di stima a firma del **Geom. Silvia Passoni** per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla più esatta descrizione circa la presenza di eventuali difformità

urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Orvieto, 22 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ester Ferrara