



N. 44/2022 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

**AVVISO DI VENDITA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita avv. Roberta Tarani

AVVISA

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

LOTTO UNICO:

**Valore dell'immobile da perizia:** € 260.700,00.

**Prezzo base:** € 146.700,00.

**Rilancio minimo:** € 2.500,00.

**Prezzo minimo:** € 110.025,00 (pari al 75% del prezzo base).

**Luogo di consegna delle buste:** Ufficio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via XX Settembre n. 15 entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita.

**Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte:** 24 ottobre 2024 ore 09,00 presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via XX Settembre n. 15. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

**Oggetto della vendita:**

Diritti di piena proprietà sul seguente fabbricato residenziale isolato inagibile suddiviso in due appartamenti di civile abitazione (corpi A e B) con area di corte circostante (corpo C) e restante area scoperta limitrofa (corpi D, E, F e G), siti in Terni (TR) alla Via Papa Benedetto III n. 19, il tutto identificato catastalmente come segue:

- A) catasto fabbricati, foglio 122, particella 277 sub 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 113 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 113 m<sup>2</sup>, piano S1-T, rendita €497,09 - diritti di piena proprietà per 1/1;
- B) catasto fabbricati, foglio 122, particella 277 sub 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: totale 116 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 113 m<sup>2</sup>, piano S1-1, rendita € 587,47 - diritti di piena proprietà per 1/1;
- C) catasto terreni, foglio 122, particella 277, qualità ENTE URBANO, superficie 1.100 mq., reddito n.a. - diritti di piena proprietà per 1/1;
- D) catasto terreni, foglio 122, particella 408, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 23 2, superficie 490 mq, reddito dominicale € 4,43, reddito agrario € 2,66; diritti di proprietà per 1/1;
- E) catasto terreni, foglio 122, particella 410, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie 300 mq., reddito dominicale € 1,01, reddito agrario € 1,63 - diritti di piena proprietà per 1/1;
- F) catasto terreni, foglio 122, particella 412, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie 110 mq., reddito dominicale € 0,37, reddito agrario € 0,60 - diritti di piena proprietà per 1/1;

- G) catasto terreni, foglio 122, particella 417, qualità ENTE URBANO, superficie 40 mq., reddito n.a. - diritti di piena proprietà per 1/1; (si precisa che il bene è presente al catasto fabbricati con categoria F/1, AREA URBANA).

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli più soffitta, collegati tutti da una scala interna comune. L'intero appartamento del piano rialzato in data 19/01/2023 è stato interessato da un incendio (dovuto a cause accidentali, secondo i VV.F.) che lo ha devastato ed in conseguenza del quale la Protezione Civile del Comune di Terni ha dichiarato inagibile l'intero edificio per il significativo deterioramento degli impianti tecnologici (elettrico e gas metano), per la compromissione delle condizioni di salubrità a causa della abbondante produzione di fumo da combustione e per la possibile riduzione della capacità resistente e/o deformativa dei solai tra i piani di abitazione, disponendo di provvedere (ai fini del ripristino della agibilità) alla effettuazione della valutazione della sicurezza di cui al punto 8.3 e seguenti delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e ss. mm. e ii. di tutto il solaio interpiano dell'edificio oggetto di provvedimento, mettendo in opera gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza e delle condizioni di igienicità e salubrità dei locali interessati dall'incendio e raggiunti comunque dal fumo di combustione e trasmettendo preliminarmente all'ufficio Protezione Civile copia delle valutazioni e verifiche di cui sopra; si segnala che ad oggi tali attività non sono state espletate, né è stato conferito incarico per il loro svolgimento da parte del proprietario. Dal punto di vista strutturale il fabbricato non presenta significativi segni di sofferenza o dissesto e lo stesso incendio non sembra avere inciso sulla sua staticità. Il terreno (corpi C-G), avente forma trapezoidale e circondante l'edificio, che ne occupa approssimativamente il centro, è parte integrante della proprietà, costituendone agio ed elemento di pregio; è costituito sostanzialmente da area libera con rade piantumazioni di 24 arbusti e di alberi di medio fusto, prevalentemente in prossimità della costruzione e lungo alcuni confini esterni, ma in scadenti condizioni di manutenzione, presentandosi oggi essenzialmente incolto.

Gli immobili risultano conformi, sia sotto il profilo catastale, sia sotto quello urbanistico ma non sotto quello edilizio si segnala, al riguardo, che sull'area sono presenti alcuni manufatti abusivi minori, a carattere precario, che vanno comunque rimossi: costi di demolizione e smaltimento previsti € 400,00 per la p.lla 277 e € 200,00 per la p.lla 412. Di tali costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Si rimanda alla perizia di stima ed all'ordinanza del 03.05.2023 del GE per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

Si informa che:

- l'immobile è libero ed allo stato è inagibile.

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

Riguardo alle sole offerte telematiche si invita l'offerente ad accertarsi che:

- entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;
- il bonifico relativo alla cauzione risulti effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Nel caso esclusivo di offerta telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: IT56B0622014406000002002398.

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

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

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

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 03.05.2023 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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

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

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare:

- custode avv. Roberta Tarani tel. 0744.220844;
- call center 800630663

Terni, 2 luglio 2024

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Avv. Roberta Tarani