



## **TRIBUNALE DI TERNI**

### **AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

#### **Esecuzione Immobiliare N. 93/2020 Reg. Es. Imm.**

Il Professionista Delegato alla vendita Avv. Marco Tudisco (recapito telefonico 329/2017265; fax 0744/409319; pec mail: marco.tudisco@ordineavvocatiterni.it) nella procedura esecutiva immobiliare n. 93/2020 R.G.E., visto il provvedimento di delega alla vendita del 23 ottobre 2024 emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini,

#### **AVVISA**

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

**LOTTO UNICO:**

Valore dell'immobile da perizia: € 93.667,50.

Prezzo base: € 70.500,00.

Rilancio minimo: € 2.000,00.

Prezzo minimo: € 52.875,00 (pari al 75% del prezzo base)

Luogo di consegna delle buste: La vendita si svolge in modalità telematica asincrona, pertanto le buste dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita telematica asincrona secondo le modalità previste nell'ordinanza di vendita del 23.10.2024.

Si invita ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e si invita altresì

ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (non oltre 3 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, salvo possibilità di effettuare un bonifico istantaneo) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte: La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio che è fissato per il giorno **13 marzo 2025 alle ore 10,00**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto di quanto stabilito al punto 6) dell'ordinanza di vendita ed il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

Il gestore della vendita telematica asincrona è la **GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l**

Oggetto della vendita: **LOTTO UNICO**

Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare sita in Vocabolo Piciolo n. 28/r del Comune di Stroncone sita al Piano Terra e Seminterrato (Appartamento) contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.: Foglio 14 - Particella 813 - Sub 27 - Cat. A/2- Classe 2 – Vani 3,5 - Rendita Catastale € 253,06.

Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare sita in Vocabolo Piciolo n. 28/r del Comune di Stroncone al Piano Seminterrato (Garage) contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.: Foglio 14 - Particella 813 - Sub 24 - Cat. C/6 - Classe 3 – Consistenza mq 20 Rendita Catastale € 37,18.

Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare – Area Urbana - Corte contraddistinta all'attualità al N.C.E.U al Foglio 14 - Particella 813 – Sub 28 - Ente Urbano Consistenza mq 7, sita in Vocabolo Piciolo n. 28/r del Comune di Stroncone.

Il bene immobile oggetto di vendita, composto da unità abitativa residenziale sita al piano terra e seminterrato, è ubicato nell'area, in zona periferica rispetto al centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la strada Provinciale n° 65 in direzione Stroncone.

L'area urbanistica dove è ubicato l'immobile è classificata, secondo il nuovo PRG del Comune di Stroncone, come zona “B” di conservazione, mantenimento e completamento, ove sono presenti nella maggior parte immobili destinati a civile abitazione.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria e sufficientemente servita a livello infrastrutturale. Nelle immediate vicinanze vi si trovano sia centri di interesse storico che paesaggistico.

L'edificio comprende due piani indicati in progetto e catastalmente: il piano terra ed il piano seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in n° 1 appartamenti con annessa corte pertinenziale e locale garage.

Il fabbricato è stato realizzato in struttura in cemento armato con pilastri e travi e solai misti in latero - cemento, le tramezzature con forati ed i muri perimetrali sono stati realizzati con blocchetti termici, mentre al piano interrato le tamponature sono state realizzate con forati.

Il tetto realizzato con solaio in latero - cemento e la copertura è stata fatta con tegole tipo coppo.

Internamente le pareti sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo strato di grassello di calce e tinteggiate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres ceramico per quanto riguarda il piano seminterrato ed i bagni, mentre il piano terra è stato realizzato con posa in opera di parquet, gli infissi interni in legno come quelli esterni con persiane alla romana e doppi vetri.

Le pareti esterne sono state intonacate con intonaco del tipo civile rifinito con l'ultimo strato di grassello di calce e tinteggiate a tempera.

La scala interna è formata da una struttura in ferro con pedate in legno. Le pareti del bagno al piano terra e al piano seminterrato, sono state rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici, impianto idrico, riscaldamento autonomo.

L'appartamento di presuntivi mq 79,12 ca. è composto da soggiorno, bagno, camera, cucina/tinello, wc, corte di mq 16,93 ca e giardino di mq 96,97 ca. Locale garage di presuntivi mq 21,27 ca. è composto da garage, ripostiglio Area Urbana (corte) di pertinenza del fabbricato ha una dimensione di mq 7 ca.

Si precisa che non esistono spese condominiali rimaste insolute, né spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e di regolarizzazione catastale.

Il CTU ha stimato il valore del bene immobile in € 93.667,50.

Il bene identificato al lotto unico è in condominio e le spese di gestione condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e quelle per l'anno in corso rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

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 Geometra Luca Sabatini con studio in Marmore (Terni), Via Domenico Faggetti n. 14 (telefono 329/3545479), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e 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 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.

**Si evidenzia che:**

per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata; a norma dell'art. 173 quater disp. disp. attuaz. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**SI RENDE NOTO:**

che l'immobile, essendo l'abitazione principale del debitore potrà essere liberato a cura e a spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento, con le modalità e con i tempi specificati nell'ordinanza di vendita.

La presente operazione di vendita è soggetta agli oneri tributari ed agli eventuali accessori previsti dalla legge.

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

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

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

- entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;
- il bonifico relativo alla cauzione 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.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ed intestato alla

Procedura n. 93/2020 RG Esecuzioni Immobiliari Tribunale Terni, con il seguente  
**IBAN: IT90 Y070 7514 4000 0000 0731 107** (BCC Banca Centro Credito Cooperativo  
Toscana Umbria – Società Cooperativa)

Il gestore della vendita telematica asincrona è la GOBID INTERNATIONAL AUCTION  
S.r.l.

Si dà avviso

- 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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della

legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; - 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 del decreto di trasferimento);
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; - che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita emessa in data 23 ottobre 2024 sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)



Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet sopra indicati, sui quali sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art.490, secondo comma, c.p.c., tra cui l'ordinanza di vendita delegata del 23 ottobre 2024, che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita) non presenti in questo avviso, anche presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Marco Tudisco, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centralino 0744/3981) e il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni posti in vendita.

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare:

- custode Avv. Marco Tudisco tel. 329/2017265

- call center 800630663

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

Terni, 28 novembre 2024

**Il Custode giudiziario e professionista delegato**  
**alle operazioni di vendita**  
**Avv. Marco Tudisco**