

**STUDIO COMMERCIALE**  
**Dott. Fabrizio Campana**  
Via del Rivo n. 212 – 05100 TERNI  
Tel. Fax 0744/30114  
Mobile 347/7352696  
e mail:f.campana1970@gmail.com

**TRIBUNALE DI TERNI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

**Procedura n. 11/2023 Reg. Es. Imm.**

Il Custode Delegato nella procedura esecutiva n. 11/2023 R.G.E., dott. Fabrizio Campana,

**AVVISA**

in ottemperanza all'ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 13/09/2023, integrata con successiva ordinanza del 28/09/2023, emesse dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Francesco Angelini, che dinanzi al Custode Delegato dott. Fabrizio Campana, presso il proprio studio sito in Terni, in Via del Rivo n. 212, il giorno **20 Marzo 2025 ORE 10,00** si terrà il **III° TENTATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, in modalità analogica** dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo in Terni in Strada di Bolzello SNC, della superficie commerciale di 5.614,00 mq. 20.

L'immobile oggetto di stima è un terreno sito nell'immediata periferia di Terni in Strada di Bolzello, zona prioritariamente destinata ad uso Agricolo, posto nelle immediate vicinanze della S.S. n. 675.

L'accesso al terreno avviene attraverso una strada che attraversa un'altra proprietà, in quanto l'accesso diretto dalla strada pubblica che avveniva tramite un ingresso posto all'interno della proprietà è stato eliminato. Sul Lotto sono presenti dei manufatti abusivi come descritto nel capitolo relativo ai giudizi di conformità.

Identificazione catastale: al foglio 74 particella 615 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.292,00 Euro, piano T.

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Spese presunte per il ripristino dello stato dei luoghi tramite rimozione di tutte le opere abusive: €.15.000,00 .

A seguito del sopralluogo effettuato e della documentazione presente agli Atti del Comune di Terni risulta che tutti i manufatti realizzati sulla particella 615 del Foglio 74 sono abusivi e sottoposti ad ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ingiunzione emessa dal Comune di Terni. Tra i manufatti oggetto di ingiunzione di demolizione c'è il prefabbricato composto da tre moduli assemblati su due livelli e collegati da scala metallica esterna, alcuni container, alloggio per

serbatoi di gasolio ecc.

**Conformità catastale:** Le difformità sono regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE E PRATICA DOCFA - VARIAZIONE CATASTALE (dopo rimozione opere abusive)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €.2.000,00. Spese catastali Stimate: €.209,00.

**Conformità urbanistica:** Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI CONFORMITA' EDILIZIA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabili.

**AD OGGI LE OPERE REALIZZATE SUL LOTTO SONO DA RITENERE TUTTE ABUSIVE, IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON HA RILASCIATO I TITOLI PER SANARE LE OPERE ED IN RIFERIMENTO AI PROGETTI IN FASE DI ESPLETAMENTO SONO STATI RICHIESTI DEGLI ADEMPIMENTI CHE AD OGGI NON RISULTANO EVASI.**

Si precisa che per dare attuazione a quanto previsto nel PRG la proprietà della particella 615 del foglio 74 del Comune di Terni dovrà sottoscrivere un Atto d'obbligo con il Comune di Terni dove si impegna alla cessione di detto terreno (area P.A.I.P.) al prezzo stimato in base alle vigenti normative sugli espropri ed al successivo riacquisto dello stesso al prezzo di cessione determinato dalla legge per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi.

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

\*\*\*

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 32.250,00 per il LOTTO UNICO – Rilancio  
Minimo euro 1.500,00.**

**DATA E LUOGO DELL'ESAME DELLE OFFERTE: 20 Marzo 2025 ore 10,00  
presso lo Studio del Custode, sito in Terni in Via Del Rivo n. 212.**

**TERMINE E LUOGO PER LA PRESENTAZIONE OFFERTE : Fino al  
19/03/2025 entro le ore 11,00, presso lo studio del dott. Fabrizio Campana,  
sito in Terni in Via del Rivo n. 212, previo appuntamento (Mobile  
347/7352696).**

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

L'offerta andrà presentata in **busta chiusa** (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 11,00 del 19/03/2025**, presso

lo studio del Custode Delegato alla vendita **dott. Fabrizio Campana, sito in Terni in Via del Rivo n. 212, previo appuntamento.**

**ALL'ESTERNO DELLA BUSTA CHIUSA** verranno annotati: **l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice titolare della procedura e la data di vendita.**

**ALL'INTERNO DELLA BUSTA** dovrà essere inserita:

**a) l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredata di marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Terni, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Terni;

- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 75% del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

**b) assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a: "Tribunale di Terni – PROC. ESEC. R.G. N. 11/2023"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

L'offerta d'acquisto, inoltre,

- È **IRREVOCABILE** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- l'offerta d'acquisto sarà **INEFFICACE** se perverrà oltre le ore 11,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore al 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui offerto; o se non è indicato il prezzo offerto.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di giorni 120 dalla provvisoria aggiudicazione, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante deposito presso il Professionista delegato di assegni circolari non trasferibili o di vaglia postali non trasferibili, intestati a: "Tribunale di Terni – Proc n. 11/2023" oppure tramite bonifico bancario le cui coordinate verranno comunicate dal delegato; con le stesse modalità dovranno essere versate le spese e gli oneri tributari relativi

alla vendita, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato.

**PRECISA CHE :**

- la vendita delle unità immobiliari avviene con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal geom. Gianmarco Basili, 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. La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non indicati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);
- si rilevano vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente e nello specifico: **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA** del 20/04/2006, rep. n. 43558, trascritta il 26/04/2006 a terni ai nn. 5359/3289, derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- in riferimento agli immobili oggetto di vendita, per quelli realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;
- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato dott. Fabrizio Campana, presso il Tribunale di Terni.
- **il valore dell'immobile LOTTO UNICO determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad €. 42.635,15;**
- **il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia €. 24.187,50; in caso di gara fra più offerenti l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 1.500,00;**
- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto

geom. Gianmarco Basili, 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; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e al provvedimento integrativo e modificativo, 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);

L'avviso di vendita verrà pubblicato a mezzo del sistema Aste Click sui principali siti immobiliari privati (es. casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it).

L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni, nonché diffusione mediante Postal Target.

E' altresì prevista la pubblicazione tramite la società PIEMME S.p.A. sul portale [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net) e su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) di un banner pubblicitario (geolocalizzato Umbria e Lazio).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto" indica nell'ordinanza di vendita consultabile sui suddetti siti Internet.

E' possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia presso il numero verde di call center 800630663 di Edicom S.r.l.

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode dott. Fabrizio Campana (Cell. 347/7352696) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981).

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

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

TERNI, lì 16/12/2024

Il custode delegato  
dott. Fabrizio Campana

