



N. 62/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

**AVVISO DI VENDITA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita dott. Francesco Angeli

AVVISA

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

LOTTO UNICO:

**Valore dell'immobile da perizia:** € 319.757,00.

**Prezzo base:** € 240.000,00.

**Rilancio minimo:** € 3.000,00.

**Prezzo minimo:** € 180.000,00 (pari al 75% del prezzo base).

**Luogo di consegna delle buste:** Ufficio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via Mentana n. 8 entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita.

**Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte:** 31 luglio 2024 ore 09,00 presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via Mentana n. 8 terzo piano. 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 per 1/1 sui seguenti beni immobili siti in Montecastrilli loc. La Casa n. 10 di seguito identificati:

- NCEU del Comune di Montecastrilli, identificato al foglio 52, particella 365, subalterno 6, piano S1-T -1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 280, rendita € 880,56;
- NCT Montecastrilli, Foglio 52 pt. 365;

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 10. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. S1 H= 2,50 - PT e P1 H= 2,70. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1. L'unità immobiliare gode di una corte esclusiva. Lo stato di manutenzione generale è buono. Non sussiste la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - al piano sotterraneo la finestra tra taverna e cantina non esiste; - al piano terra il bagno a servizio della camera è di dimensioni maggiori ed esiste anche una tettoia sul prospetto est. Tali difformità sono regolarizzabili mediante una denuncia di variazione DOCFA. Gli onorari tecnici e le spese per la regolarizzazione ammontano ad € 1.000,00 circa, già decurtati dal valore di stima. Non sussiste la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - aumento della superficie prospettica fuori terra al piano seminterrato a causa dell'arretramento del muretto di contenimento del terreno. Inoltre si rilevano lievi modifiche interne; - al piano seminterrato la porta/finestra fra taverna e cantina non esiste ed al piano terra il bagno a servizio della camera è di dimensioni maggiori. Tali difformità sono regolarizzabili mediante una sanatoria edilizia o con il ripristino dei luoghi assentiti. Gli onorari tecnici e le spese per la sanatoria edilizia, o le spese di ripristino, ammontano ad € 5.000,00 circa. Delle spese e degli onorari relativi all'ottenimento delle conformità se ne è tenuto conto nella 24 determinazione del prezzo base d'asta. L'aggiudicatario è vincolato agli obblighi derivanti da Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Montecastrilli in data 16.09.1999, debitamente trascritta.

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.

Si informa che l'immobile è libero da persone, si informa anche che la liberazione dell'immobile dalle cose che lo occupano sarà effettuata a cura e spese della procedura mediante l'ordine di liberazione che sarà emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

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

Sull'immobile oggetto di vendita sono presenti delle trascrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione mediante l'ordine emesso dal GE. Si precisa che tali trascrizioni pregiudizievoli non precludono la vendita del bene immobile.

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: IT25F0707514400000000740706.

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

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

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

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 12 dicembre 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) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) - [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il

portale <http://vendipubbliche.giustizia.it>.

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

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare:

- custode dott. Francesco Angeli tel. 0744.1032732;
- call center 800630663

Terni, 4 aprile 2024

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Dott. Francesco Angeli