Dott. Emanuele Annibali

VIA BARBARASA N.23– 05100 TERNI (TR)

Tel. – 0744/428502

Cellulare 335.283672

CUSTODE DELEGATO

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PROCEDURA N. 102/2024 R.G.E.I.

Il sottoscritto dott. Emanuele Annibali, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza di vendita e delega delle operazioni del 04/02/2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Francesco Angelini**,

AVVISA

CHE IL GIORNO 10 Marzo 2027 ORE 13:30

si svolgerà la

III° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo popolare, in Via Ludovico Aminale, 33, Comune Terni, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 199,87.
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **foglio 115, particella 181, subalterno 3.**
L'immobile è ubicato nel centro storico di Terni, in zona a traffico limitato, in un contesto caratterizzato da un tessuto urbano già identificato con destinazione prevalentemente residenziale.
Si trova a pochi metri dalla cattedrale di Terni e dall'anfiteatro romano, in zona a traffico limitato.
Gli edifici circostanti sono tutti mediamente di 3-4 piani fuori terra ed affacciano su un'arteria viaria della larghezza variabile tra circa 3,5 - 4 m.
L'immobile a destinazione residenziale è costituito da un'abitazione che fa parte di un edificio in muratura di tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti locali destinati catastalmente a magazzino ma che si ritiene di dover separare su di un altro lotto di esecuzione immobiliare in considerazione della notevole consistenza planimetrica, che li renderebbe maggiormente appetibili agli acquirenti interessati.

I due piani superiori sono occupati da due appartamenti per ciascun piano, estranei alla presente procedura.

L'appartamento di cui qui si tratta, è sito al primo piano ed è costituito da un ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, camera matrimoniale con affaccio su Via Aminale, e camera singola con bagno interno.

La superficie complessiva calpestabile è di circa 51 mq, oltre allo spazio esterno del balcone di circa 5,4 mq.

Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile, mentre i soffitti sono realizzati a voltine intonacate e travi in ferro.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo di vecchia concezione e complessivamente da ristrutturare.

Le pareti del bagno, sono state rivestite con piastrelle in gres ceramico. All'interno del bagno e della cucina, sono state rilevate, sul soffitto e sulle pareti, macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, impianto idrico, elettrico e riscaldamento autonomo con radiatori, il cui generatore di calore con caldaia murale, è situato in un vano proprio ricavato sul balcone.

Il fabbricato all'esterno si presenta in buone condizioni. L'appartamento anche a causa del fatto che non è abitato da tempo, necessità di interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda gli infissi esterni fortemente degradati. Nel bagno sono state rilevate macchie estese dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Confini: Confina a sud ovest con strada comunale, a sud est con parti comuni e particella 180, a nord est con particella 183 e 428 e a nord ovest con la particella 182.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva un certo scostamento delle misurazioni rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, pur in assenza di variazioni per quanto riguarda la distribuzione planimetrica. Si ritiene ci sia stato verosimilmente un errore di rappresentazione grafica da parte del tecnico che ha eseguito l'accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale Doc.Fa : € 600,00 . Oneri Totali: € 600,00 gia decurtati dalla perizia di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Il Permesso di Costruire rilasciato al n. 294/2010, prevedeva opere di ristrutturazione edilizia, interne alle unità immobiliari in tutti i piani dell'edificio, distinto in catasto alle particelle n. 180 e n. 181.

Al piano primo, nell'unità immobiliare interessata, non erano sostanzialmente previste nuove opere di suddivisione degli spazi interni nello stato di progetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia ma non è presente certificato di abitabilità.

Si dichiara la conformità urbanistica.

Non è presente l' Attestazione Prestazione Energetica, che verrà redatto antecedentemente alla vendita.

L'immobile è libero.

LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Magazzino, sito in Via Aminale NN. 31-35-37, piano T, comune Terni, Categoria C/2, classe 9, consistenza 102, superficie 129, rendita € 421,43.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati: **foglio 115, particella 180, subalterno 6, graffata con la Particella 181, sub. 7.**

Confini: Ad est con la particella 179, a sud con Via Aminale, ad ovest con la particella 182 e a nord con le particelle, 180 -183 -428.

L'immobile a destinazione catastale magazzino è situato al piano terra di un edificio in muratura di tre piani fuori terra. Ai due piani soprastanti sono presenti quattro unità immobiliari a destinazione residenziale. Il magazzino ha tre accessi dalla via pubblica, due con saracinesca metallica (civici 31 e 37), ed uno con porta in legno a due battenti. La saracinesca più grande al civico 31, ha una larghezza di 2.81 m e consente l'accesso ad un grande vano, (altezza di 2,75 m) della superficie netta calpestabile di mq 36,7 mq circa, e un piccolo locale finestrato di poco più di 3 mq che si trova nello stato di rustico, privo di massetto e pavimento, dove potrebbe ricavarsi un wc.

All'interno di questo piccolo vano wc, sono presenti tubazioni di scarico a vista, non meglio identificate. Il grande vano principale è collegato internamente verso sinistra agli altri quattro ambienti aventi la medesima destinazione catastale di magazzino, il più grande dei quali di circa 24 mq. Alle pareti troviamo superfici con intonaco di varia fattura, perlopiù in cattivo stato di manutenzione.

Alcuni cavi del vecchio impianto elettrico si presentano a vista ed in pessimo stato di manutenzione quindi sicuramente non rispettante la normativa vigente. Alcune tubazioni dell'impianto idrico sono state rilevate in vista sulla parte interna della muratura del locale principale e su altre pareti interne.

Le altezze interne sono variabili, ma comunque tra un minimo di 261 cm ed un massimo di 292 cm. La pavimentazione è stata realizzata in marmette. I soffitti in alcuni ambienti sono a voltine intonacate e travi in ferro.

Il fabbricato all'esterno si presenta in buone condizioni. Il magazzino internamente è in cattivo stato di conservazione e manutenzione sia nelle finiture che negli impianti. Si rileva necessità di manutenzione straordinaria negli impianti e nelle finiture: intonaci, pavimenti, infissi sia interni che esterni.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal

comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, non si rilevano difformità planimetriche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

L'immobile a destinazione catastale magazzino, è ubicato nel centro storico, contesto caratterizzato da un tessuto urbano già identificato, con destinazione prevalentemente residenziale, a pochi metri dalla cattedrale di Terni e dall'anfiteatro romano, in zona a traffico limitato. Gli edifici circostanti sono tutti mediamente di 3-4 piani fuori terra ed affacciano su un'arteria viaria della larghezza variabile tra circa 3,5 - 4 m.

Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. E' stata rilevata un'apertura di un vano sulla muratura esistente al piano terra che collega l'ampio vano di 36 mq (accessibile dal civico 31), con l'altro vano di circa 24 mq posto alla sinistra. Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e verifica statica.

Descrizione delle opere da sanare: Apertura realizzata sulla muratura come sopra descritta. Spese tecniche pratica edilizia e richiesta agibilità: € 5.000,00. Oneri Totali: € 5.000,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Note: Sono esclusi gli oneri relativi a contributi e sanzioni dovuti agli uffici preposti del Comune di Terni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia e la mancanza del certificato di agibilità.

Si dichiara la conformità urbanistica.

Immobile libero.

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.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: VENDITA NON SOGGETTA AD IVA

LE RICHIESTE DI VISITA DEI BENI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE INOLTRATE ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL PORTALE HTTP://VENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: **€ 38.250,00** - RILANCIO MINIMO: **euro 1.500,00**

IL PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA, PENA INEFFICACIA, NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE, OSSIA € 28.687,50 (LOTTO 1)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: **€ 41.625,00** - RILANCIO MINIMO: **euro 1.500,00**

IL PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA, PENA INEFFICACIA, NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE, OSSIA € 31.218,75 (LOTTO 2);

DATA - LUOGO ED ORARIO DELL'ESAME DELLE OFFERTE TELEMATICHE : 10 Marzo 2027 ore 13:30.
TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE: entro le ore 11,00 del giorno precedente a quello della vendita telematica asincrona (09/03/2027).

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - 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** .
Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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.
Si invita, **PER LE SOLE OFFERTE TELEMATICHE**, 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 relativo alla cauzione in tempo utile** (3/5 giorni prima rispetto al termine per la presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

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.; in questa seconda ipotesi andrà allegata alla busta la copia anche per immagine della procura speciale o generale rilasciate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;

***

Predisposizione ed invio dell'offerta
L'offerta telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato), 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); alla busta telematica andrà **allegata:**

- per le persone fisiche copia di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

- **per le persone giuridiche** andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante, e andrà allegato il **certificato CCIAA aggiornato (risalente a non più di tre mesi)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, 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;

- se l'offerente è coniugato **in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge allegandone i rispettivi documenti (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.).

- se l'offerente **è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta(suo legale rappresentante);

- 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;

- 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);

-se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata la 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;

- il prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);**

- 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).**

- 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;

- 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;

- 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; Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento **Tribunale di Terni R.G.E. n. 102/2024, IBAN: IT71 R062 2014 4050 0000 2001 972** (CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.)

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" (ad esempio "TRIBUNALE DI TERNI, RGE N. 123/2024, 31.07.2024, LOTTO 3, 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 EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O – IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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;

g) 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 similare) 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.

h) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera f);

i) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

l) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

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.

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.

Si precisa che, 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.

***

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

SI POTRÀ PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE AL MAGGIOR OFFERENTE ANCHE QUALORA QUESTI NON SI COLLEGHI TELEMATICAMENTE IL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA.

L'offerta **sarà considerata INEFFICACE** ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c.

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;

***

Si informa che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato **gestore della vendita telematica** la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** che vi provvederà a mezzo del suo portale, www.astetelematiche.it

***

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI: 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.

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.

SI RIMANDA ALL'ORDINANZA DI VENDITA PER LE NORME SULLO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRECISA CHE :

- la vendita delle unità immobiliari avviene 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' Arch. Marco Sgrò, 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 delle procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);
- 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 (TU EDILIZIA), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della norma citata;

- si richiama quanto specificatamente riportato nella Relazione Peritale in ordine alle ipotesi di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- tutte le attività, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., saranno eseguite dal professionista delegato dott. Emanuele Annibali, presso il Tribunale di Terni;

- il valore dell'immobile (lotto 1) determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad € 81.144,00, a cui viene decurtato il costo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, applicata la riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita e assenza garanzia per vizi, per arrivare ad un prezzo base d'asta di € 68.000,00; il valore dell'immobile (lotto 2) determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è pari ad € 116.520,00, a cui viene decurtato il costo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, applicata la riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita e assenza garanzia per vizi, per arrivare ad un prezzo base d'asta di € 74.000,00;

- il prezzo minimo dell'offerta, pena inefficacia, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia **€ 28.687,50 (lotto 1) e € 31.218,75 (lotto 2);**

- i beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Marco Sgrò 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, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,, www.astegiudiziarie.it

E' prevista tramite la società Piemme S.p.A. la Pubblicazione sul portale www.Legalmente.net e su www.ilmessaggero.it di un banner pubblicitario.

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. 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 Gruppo Edicom S.p.A..**

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il Custode dott. Emanuele Annibali (Cell. 335283672) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744.3981), o al numero del centralino di Aste Giudiziarie 0586/20141.

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

Terni, 17/11/2026

Il professionista delegato

dott. Emanuele Annibali