

N. 35/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita dott. Leonardo Proietti

AVVISA

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

LOTTO UNICO:

Valore dell'immobile da perizia: € 43.650,00.

Prezzo base: € 24.553,50.

Rilancio minimo: € 1.000,00.

Prezzo minimo: € 18.415,12 (pari al 75% del prezzo base).

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

Termine per la presentazione delle offerte telematiche e analogiche: Entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello della **vendita telematica sincrona mista**.

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **in forma tradizionale oppure in via telematica**.

Data e Luogo dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: **21 gennaio 2026 ore 14.15** presso la sala aste (di Aste Giudiziarie Inlinea spa) sita in Strada di Collescipoli n. 57 Terni;

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

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

Oggetto della vendita:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione di tipo popolare, sito in Terni, via Benedetto Brin n. 131, censito all'agenzia del territorio di Terni, **foglio 119, particella 20, sub. 29**, categoria A/4, classe 4, piano terzo, superficie complessiva mq. 65 circa, rendita catastale € 216,91, consistenza vani 3,5;

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su magazzino ad uso cantina, sito in Terni, via Benedetto Brin n. 131, censito all'agenzia del territorio di Terni, **foglio 119, particella 20, sub. 76**, categoria C/2, classe 6, piano S 1, superficie complessiva mq. 18 circa, rendita catastale € 45,55;

L'appartamento è situato in un complesso edilizio a forma di U con corte interna ad uso cortile e parcheggio, elevato di cinque piani fuori terra, denominato "Palazzo rosa" e sorto intorno agli anni 30 del secolo scorso, risulta composto da un ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, una camera da letto e un ampio servizio igienico con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa 60,25 mq ed un'altezza interna di 2,75 mt.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera aperta, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio.

Il magazzino trattasi di un ampio locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato, a cui si accede dal vano scale condominiale "scala C".

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente, dotato di impianto idrico, con rubinetto e lavatoio e senza finestre di areazione.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa mq 18 ed una altezza interna di 2,45 mt.

N.B.: Non vi è la conformità catastale dell'appartamento adibito a civile abitazione rispetto alla documentazione catastale depositata presso l'agenzia del Territorio, poiché l'angolo cottura è stato eliminato per ampliare il bagno e la cucina è stata spostata in un altro ambiente adibito a camera.

I costi presunti di regolarizzazione sono:

1) Presentazione della pratica DO.C.FA. € 500,00 come variazione catastale;

Il condominio risulta costituito e vi sono debiti pregressi a carico dell'aggiudicatario per € 842,00 al 31 dicembre 2023 (salvo conguaglio).

Non vi è la conformità edilizia dell'appartamento adibito a civile abitazione che presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria agli atti.

Sarà necessario presentare una Cila in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne e poter procedere così alla successiva variazione catastale.

Non risulta inoltre rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato o presentata la richiesta dell'agibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

Per quanto sopra si dovrà procedere alla presentazione di una Comunicazione di inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva (in sanatoria) ed alla richiesta di Agibilità o Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità (Mod. Dag) presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Terni.

2) Oneri presunti di regolarizzazione € 2.500,00.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro in base alle normative vigenti.
- I costi di regolarizzazione sono stati già detratti dal prezzo di stima.

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.

L'immobile è libero da persone e da cose, nella disponibilità del custode.

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, arch. Francesca Bartolucci, 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, al momento dell'apertura delle buste (si invita ad eseguire il

bonifico relativo alla cauzione in tempo utile, 3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte).

Nel caso esclusivo di offerta presentata con modalità telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva ("R.G.E. 35/2023- Delega Tribunale Terni") sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: **IT77 U062 2014 4070 0002 0001 591**.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA spa**.

I beni immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Francesca Bartolucci 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.

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 17.04.2024 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: www.legalmente.net - www.asteanunci.it - www.astegiudiziarie.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.asteavvisi.it

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.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. Leonardo Proietti tel. 0744.425043;
- call center 800630663

Terni, 27 ottobre 2025

Il Professionista Delegato alla Vendita
dott. Leonardo Proietti