

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Procedura N. 50/2024 Reg. Es. Imm. – G.E. Dott. Tommaso Bellei

*** ** **

Il Custode del compendio immobiliare pignorato Avv. Francesca Marchetti (Tel. 0744/1963252), richiamata l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 11.12.2024 alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con cui è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c. la vendita dei beni pignorati al sottoscritto Custode Avv. Francesca Marchetti e fermo restando che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal menzionato Custode, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni

AVVISA

che nella data sottoindicata si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti immobili:

Corpo A: abitazione monofamiliare, realizzata negli anni 90, **in rovina e inagibile** a seguito di un incendio che ha causato il crollo di tutto il tetto e del controsoffitto in legno ad eccezione della copertura del salone.

Il fabbricato è sito in Voc. Aguzzo-Stroncone distinto al NCEU del Comune di Stroncone al foglio 26, particella 111, categoria A/3 ed era originariamente composto da due vani adibiti a cucina, due vani adibiti a camere, un vano adibito a salotto ed un vano adibito a salone rustico. Il fabbricato era, altresì, corredato di un ampio patio coperto e di cantina e legnaia seminterrati.

La superficie lorda ragguagliata dei vani abitabili, comprensiva del portico e del seminterrato ammonta a circa mq 184. La corte del fabbricato, al netto del sedime dell'immobile, ammonta a circa mq 2.390.

Si rilevano irregolarità catastali per € 1.500,00, già decurtate dal valore di stima.

Si rilevano irregolarità edilizie per € 3.000,00, già decurtate dal valore di stima.

Si rende noto che è stata trascritta una domanda giudiziale e la successiva sentenza di revoca degli atti soggetti a trascrizione.

La domanda giudiziale e la successiva sentenza, in ogni caso sono **inopponibili** all'aggiudicatario ma non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

I costi di demolizione sono stati stimati in € 23.000,00, già decurtati dalla perizia di stima. Il valore del bene è stato ottenuto in base alla sua potenzialità edificatoria.

Corpo B: piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo costituito da mq 6462 di bosco ceduo e mq 398 di pascolo arborato.

La rata di terreno è sita in Fraz. Aguzzo- Stroncone ed è distinta al NCT al foglio 26, particella 108 classi 3-1, superficie catastale 6462+398, reddito **domenicale** € 6,01+0,51, reddito agrario € 1,33+0,29.

Corpo C: piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo costituito da mq 3100 di bosco pascolo arborato, mq 9000 di bosco ceduo, mq 6200 di pascolo cespuglioso, mq 5740 di seminativo arborato. Totale lordo 24.040 mq.

La rata di terreno è sita in Fraz. Aguzzo-Stroncone ed è distinta al NCT al foglio 26, particella 109, classi 1-3-2-3, reddito dominicale € 4,00+8,37+0,96+16,30, reddito agrario € 2,24+1,86+0,32+17,79.

Si rilevano irregolarità edilizie per € 4.200,00, già decurtate dal valore di stima.

Corpo D: piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo adibito a seminativo.

La rata di terreno è sita in Fraz. Aguzzo-Stroncone ed è distinta al NCT al foglio 26, particella 110, classe 1, superficie catastale 8760, reddito dominicale € 54,29, reddito agrario € 42,98.

Si rilevano irregolarità edilizie per € 1.600,00, già decurtate dal valore di stima.

Corpo E: piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno agricolo composto per circa 1/3 a seminativo e per circa 2/3 a incolto produttivo.

La rata di terreno è sita in Fraz. Aguzzo-Stroncone ed è distinta al NCT al foglio 26, particella 112 classi 3-U, superficie catastale 2400 + 4710, reddito dominicale € 7,44+0,49, reddito agrario € 7,44+0,24.

Corpo F: piena proprietà per la quota 1/1 di un terreno seminativo di cui il 68% acclive, con pendenza media del 28%.

La rata di terreno è sita in Fraz. Aguzzo-Stroncone ed è distinta al NCT al foglio 26, particella 164 78,34,44+0,24.

Le rate di terreno sono occupate dall'esecutato.

Il compendio pignorato è intercluso ed è accessibile unicamente da una strada vicinale che si dirama dalla strada regionale 313 (già Passo Corese).

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario ottenere una servitù volontaria o una servitù coattiva di passaggio ex art. 1051 c.c. con oneri stimati in € 5.000,00 già decurtati dal prezzo di stima.

Prezzo di stima dell'intero lotto € 83.000,00.

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.

RENDE NOTO

che il **giorno 17 dicembre 2025 alle ore 15,45, il professionista delegato Avv. Francesca Marchetti** procederà all'apertura delle buste telematiche alla presenza on line degli offerenti ed alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona dell'immobile sopra descritto al prezzo base di € 46.690,00 **con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 1.500,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad **€ 35.020,00** a pena di inefficacia.

Si precisa, altresì, che il ritardo nelle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità telematica seguendo le indicazioni di seguito riportate:

LE OFFERTE TELEMATICHE criptate dovranno essere inviare dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - con le modalità ed i contenuti 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/>, entro le ore **11,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Si invita l'offerente:

a) ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

b) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione, sul c/c acceso presso la Bcc Banca Centro Toscana Umbria, intestato alla proceduta, mediante le coordinate bancarie IBAN IT 57 Z 07075 72710 000000746061, 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.

Si informa, altresì, che il Gestore della Vendita è la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e che la piattaforma Telematica è **www.astetelematiche.it**.

RENDE ALTRESI' NOTO

- 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'Ing. Lucio Cardaio in data 04.11.2024, che può essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet: www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, www.ilmessaggero.it ed alla quale si fa espresso rinvio 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 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.

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

- che l'immobile viene venduto libero 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 relative spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà il compenso del Custode per tale attività);

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

- che **IL TRIBUNALE DI TERNI PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI**;

- 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;

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Angelini in data 11.12.2024 consultabili sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Informazioni potranno essere richieste al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Edicom Srl, al Gestore della Vendita Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, al numero 0744/1963252 del custode delegato Avv. Francesca Marchetti o reperiti presso i siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Terni, li 17.09.2025

Il Custode Giudiziario
Avv. Francesca Marchetti