



N. 1/2025 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 N. 1:

Valore dell'immobile da perizia: € 179.803,12.

Prezzo base: € 179.804,00.

Rilancio minimo: € 2.500,00.

Prezzo minimo: € 134.853,00 (pari al 75% del prezzo base).

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore **11:00** del giorno prima della celebrazione **dell'asta telematica asincrona**.

Le offerte di acquisto (file criptato in formato zip.p7m) devono pervenire dagli offerenti utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica, il sito dove si svolgerà la vendita è www.gobidreal.it (l'utente potrà ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattando l'assistenza al numero 02/86882269).

Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: 28 gennaio 2026 ore 16.30;

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA, 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 fabbricato ad uso industriale parte a deposito e parte ad uffici della superficie complessiva di circa mq 1.147,00, sito in V.lo Stazione 33/A, comune di Stroncone.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta e parzialmente ristrutturato all'inizio degli anni 2000, ha una altezza utile interna variabile da circa un minimo di 3,30 m a circa un massimo 8,30, inoltre l'intero fabbricato è composto da un solo piano.

L'edificio risulta censito catastalmente, **foglio 2, particella 117**, categoria D/7, rendita catastale € 4.934,00;

N.B.: L'immobile è occupato in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 31/12/2030 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile nella perizia di stima ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Sotto il profilo catastale sono state rilevate irregolarità nella suddivisione interna dei locali ad uso ufficio rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Le irregolarità sono sanabili mediante presentazione di una nuova planimetria catastale con oneri stimabili in € 1.000,00 (non vi è quindi conformità catastale).

Sotto il profilo urbanistico/edilizio, sono state riscontrate delle irregolarità riguardanti la suddivisione interna dei locali ad uso ufficio diversa rispetto a quella riportata negli elaborati progettuali approvati dalla Amministrazione Comunale.
Le suddette difformità dovranno essere sanate (non vi è quindi conformità edilizia).

1) Oneri presunti di regolarizzazione, tramite presentazione di una scia, € 2.000,00.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita è soggetta ad IVA/ imposta di registro in base alle normative vigenti.

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.

LOTTO N. 2:

Valore dell'immobile da perizia: € 46.076,00.

Prezzo base: € 46.076,00.

Rilancio minimo: € 1.500,00.

Prezzo minimo: € 34.557,00 (pari al 75% del prezzo base).

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore **11:00** del giorno prima della celebrazione **dell'asta telematica asincrona**.

Le offerte di acquisto (file criptato in formato zip.p7m) devono pervenire dagli offerenti utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica, il sito dove si svolgerà la vendita è www.gobidreal.it (l'utente potrà ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattando l'assistenza al numero 02/86882269).

Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: 28 gennaio 2026 ore 16.30;

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA, 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 di civile abitazione, di recente costruzione, della superficie complessiva di circa mq 64,00 (con una altezza utile da 0,00 a 2,90 metri circa), posto al secondo piano con finiture di buon livello, facente parte di un fabbricato composto da quattro piani complessivi, di cui tre fuori terra e uno interrato.

L'appartamento è sito in Frazione Collestatte, via Collestatte 120 nel comune di Terni e risulta censito catastalmente, **foglio 95, particella 503, sub 10**, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 3, rendita catastale € 232,41;

N.B.: Vi sono spese condominiali scadute ed insolute che, alla data della perizia a firma Arch. Marinelli, sono quantificabili in euro 332,07.

Sotto il profilo catastale non sono state riscontrate irregolarità.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio, sono state riscontrate delle irregolarità riguardanti la modifica della destinazione d'uso da camera da letto a soggiorno pranzo/angolo cottura, la modifica della destinazione d'uso da cucina a camera da letto con aumento della superficie e la diminuzione della superficie del bagno.

Le suddette difformità dovranno essere sanate mediante sanatoria edilizia (non vi è quindi conformità edilizia).

1) Oneri presunti di regolarizzazione €5.000,00.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita è soggetta ad IVA/imposta di registro in base alle normative vigenti.

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.

LOTTO N. 3:

Valore dell'immobile da perizia: € 9.604,00.

Prezzo base: € 9.604,00.

Rilancio minimo: € 500,00.

Prezzo minimo: € 7.203,00 (pari al 75% del prezzo base).

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore **11:00** del giorno prima della celebrazione **dell'asta telematica asincrona**.

Le offerte di acquisto (file criptato in formato zip.p7m) devono pervenire dagli offerenti utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica, il sito dove si svolgerà la vendita è www.gobidreal.it (l'utente potrà ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattando l'assistenza al numero 02/86882269).

Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: 28 gennaio 2026 ore 16.30;

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA, 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 autorimessa di recente costruzione, avente una altezza utile interna di circa m 2,40, con ingresso da rampa esterna in cemento e cancello a due ante con motorizzazione elettrica, di circa 17 mq. sita in Frazione Collestatte, Terni, via Collestatte 120, interno 6, piano interrato.

Vi è una porta basculante metallica per accedere all'interno della singola autorimessa.

L'autorimessa risulta censita catastalmente, **foglio 95, particella 503, sub 19**, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq., rendita catastale € 36,41;

N.B.: Vi sono spese condominiali scadute ed insolute che, alla data della perizia a firma Arch. Marinelli, sono quantificabili in euro 511,01.

Sotto il profilo catastale non sono state riscontrate irregolarità.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio, non sono state riscontrate irregolarità.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita è soggetta ad IVA/imposta di registro in base alle normative vigenti.

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.

LOTTO N. 4:

Valore dell'immobile da perizia: € 7.809,00.

Prezzo base: € 7.809,00.

Rilancio minimo: € 500,00.

Prezzo minimo: € 5.857,00 (pari al 75% del prezzo base).

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore **11:00** del giorno prima della celebrazione **dell'asta telematica asincrona**.

Le offerte di acquisto (file criptato in formato zip.p7m) devono pervenire dagli offerenti utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica, il sito dove si svolgerà la vendita è www.gobidreal.it (l'utente potrà ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattando l'assistenza al numero 02/86882269).

Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: **28 gennaio 2026 ore 16.30;**

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA, 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 autorimessa di recente costruzione, avente una altezza utile interna di circa m 2,40, con ingresso da rampa esterna in cemento e cancello a due ante con motorizzazione elettrica, di circa 17 mq. sita in Frazione Collestatte, Terni, via Collestatte 120, interno 5, piano interrato.

Vi è una porta basculante metallica per accedere all'interno della singola autorimessa.

L'autorimessa risulta censita catastalmente, **foglio 95, particella 503, sub 20**, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq., rendita catastale € 36,41;

N.B.: Vi sono spese condominiali scadute ed insolute che, alla data della perizia a firma Arch. Marinelli, sono quantificabili in euro 2.306,01.

Sotto il profilo catastale non sono state riscontrate irregolarità.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio, non sono state riscontrate irregolarità.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita è soggetta ad IVA/imposta di registro in base alle normative vigenti.

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.

LOTTO N. 5:

Valore dell'immobile da perizia: € 37.050,00.

Prezzo base: € 37.050,00.

Rilancio minimo: € 1.500,00.

Prezzo minimo: € 27.788,00 (pari al 75% del prezzo base).

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente, entro le ore **11:00** del giorno prima della celebrazione **dell'asta telematica asincrona**.

Le offerte di acquisto (file criptato in formato zip.p7m) devono pervenire dagli offerenti utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica, il sito dove si svolgerà la vendita è www.gobidreal.it (l'utente potrà ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattando l'assistenza al numero 02/86882269).

Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: 28 gennaio 2026 ore 16.30;

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA, 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 di civile abitazione, ubicato all'interno del centro storico di Collestatte, della superficie complessiva di circa mq 90,00, posto al secondo piano, l'edificio è stato ristrutturato nel periodo a cavallo tra gli anni settanta ed ottanta.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 53/A, ha una altezza utile interna variabile da 2,10 a 2,80 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

L'appartamento è sito in Frazione Collestatte, via G. Verdi 53/A nel comune di Terni e risulta censito catastalmente, **foglio 147, particella 189-191, sub 6-5**, categoria A/4, classe 8, consistenza vani 5, rendita catastale € 222,08;

N.B.:

L'immobile è occupato in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 30/04/2029.

Sotto il profilo catastale sono state riscontrate irregolarità poiché è stato realizzato un bagno, una piccola scala interna ed un'ampia apertura su di un muro, inoltre sono state modificate le destinazioni d'uso di alcuni vani (non vi è quindi conformità catastale).

Oneri presunti per la regolarizzazione € 1.500,00.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio, sono state riscontrate delle irregolarità, tutti i lavori di ristrutturazione dell'immobile che hanno consentito di trasformare la destinazione d'uso da semplici soffitte non abitabili in un appartamento sono stati realizzati abusivamente.

Le suddette difformità dovranno essere sanate mediante sanatoria edilizia (non vi è quindi conformità edilizia).

1) Oneri presunti di regolarizzazione € 15.000,00.

Altre informazioni per l'acquirente:

- La presente vendita è soggetta ad IVA/imposta di registro in base alle normative vigenti.

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.

Gli immobili, ad eccezione di quelli ove è gravante un contratto opponibile alla procedura saranno liberati a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi più sopra specificati.

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, architetto Enzo Marinelli, 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 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;
- eseguire il bonifico relativo alla cauzione 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;

L'invio-comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici- va effettuato all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva ("RGE 1/2025 Delega") sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: **IT84 J062 2014 4070 0002 0001 740.**

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è: **GOBID INTERNATIONAL AUCTION srl**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

I beni immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto architetto Enzo Marinelli 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 08.10.2025 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it - www.astegiudiziarie.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.legalmente.net – www.ilmessaggero.it e 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, 7 novembre 2025

Il Professionista Delegato alla Vendita
dott. Leonardo Proietti