



N. 110/2019 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:** € 64.000,00.

**Prezzo base:** € 64.000,00.

**Rilancio minimo:** € 2.000,00.

**Prezzo minimo:** € 48.000,00 (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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (l'utente potrà ricevere assistenza cliccando sul tasto richiedi assistenza direttamente sulla piattaforma di astetelematiche oppure contattando l'assistenza al numero 0586/20141 e al numero 0744/398671).

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Data dell'apertura delle buste ed esame delle offerte: 1 aprile 2026 ore 15.00;**

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 abitazione, sita in Terni, strada di Predaro 36, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni, **foglio 159, particella 549, sub. 2**, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, piano S1-T, superficie mq. 163 circa, rendita catastale € 451,90;

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su magazzino, sito in Terni, strada di Predaro 36, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **foglio 159, particella 549, sub. 3.**, categoria C/2, classe 7, piano T, superficie di circa 16 mq., rendita € 40,49.

Il terreno circostante, di pertinenza del fabbricato e di superficie di circa 1500 mq, è occupato da alcune piante di ulivo.

L'immobile residenziale si trova nella periferia sud-est della città, in zona collinare con presenza di oliveti a circa 8 km dal centro cittadino.

L'immobile identificato al sub 3 trattasi di modesta costruzione adibita a magazzino della superficie netta totale di circa mq. 21 realizzato in muratura di tufo in pessimo stato di manutenzione.

L'immobile residenziale unifamiliare deriva da un vecchio fabbricato colonico in muratura, poi ampliato nel 1970, ampliamento che ha permesso la realizzazione di due camere ed un bagno sopra un portico. Il fabbricato si sviluppa su due piani completamente fuori terra, il primo dove si trova la maggior parte dell'abitazione ed un piano terra dove si trova la cucina, mentre al seminterrato si trovano due locali cantina, la centrale termica ed un portico aperto su tre lati che consente l'accesso alle due cantine.

All'interno, oltre al locale cucina molto ampio, abbiamo un soggiorno, tre camere da letto e un bagno. Un balcone corre lungo tutto il fronte sud-ovest ed un secondo sul fronte sud-est. Si precisa inoltre che sono presenti un camino all'interno della cucina ed un forno all'esterno dell'edificio, in adiacenza a questo.

Non è presente la rete del gas metano per riscaldamento ad usi domestici, il fabbricato si avvale di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gasolio e boiler per acqua calda sanitaria posizionato all'interno del locale bagno. Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite fossa di raccolta interrata.

L'immobile non fa parte di un condominio.

**N.B.: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**1)** La pratica di concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata a causa di una richiesta di documentazione integrativa da parte dell'amministrazione comunale rimasta ad oggi inesposta.

**2)** Opere da sanare costituite dalla realizzazione di piccolo ripostiglio al piano terra, allungamento del balcone sul prospetto sud-est e ampliamento del magazzino a servizio dell'abitazione per un totale di oneri pari ad **€ 1.500,00**.

Per quanto sopra non vi è conformità edilizia.

La presente vendita è soggetta ad 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.

Essendo l'immobile abitazione principale del debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura soltanto dopo l'emissione del decreto di trasferimento con le modalità e i tempi previsti in ordinanza.

Si precisa che ai sensi dell'articolo 560 c.p.c. il Giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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. 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; 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) affinchè la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;

Si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva ("RGE 110/2019 Delega Tribunale Terni") sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: **IT63 X062 2014 4070 0002 0001 768**.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**, 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 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.

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 26.11.2025 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) – [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) – [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it) e -[www.asteavvisi.it](http://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, 29 gennaio 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita  
dott. Leonardo Proietti