



N. 51/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TERNI

**AVVISO DI VENDITA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato alla Vendita avv. Roberta Tarani

AVVISA

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

LOTTO UNICO:

**Valore dell'immobile da perizia:** € 48.492,58.

**Prezzo base:** € 29.250,00.

**Rilancio minimo:** € 1.000,00.

**Prezzo minimo:** € 21.950,00 (pari al 75% del prezzo base).

**Luogo di consegna delle buste:** Ufficio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via XX Settembre n. 15 entro le ore 11,00 del giorno antecedente la vendita.

**Data e Luogo della apertura delle buste ed esame delle offerte:** 29 gennaio 2025 ore 09,00 presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Terni via XX Settembre n. 15 primo piano. Si precisa che il ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

**Oggetto della vendita:**

Diritti di piena proprietà per 1/1 sul seguente beni immobile sito Montecchio (TR), Piazza Campo della Fiera n. 19, di seguito identificato:

- NCEU del comune di Montecchio (TR), foglio 19, particella 289, piano S1 - T, categoria A/4, classe 4, consistenza 6, superficie 124, rendita € 260,29.

L'immobile è a destinazione residenziale e si compone di due piani in elevazione è indipendente da cielo a terra e si sviluppa su un piano seminterrato ed un piano terra. L'immobile ha accesso pedonale direttamente dalla via pubblica ed è realizzato in struttura mista di calcestruzzo armato e muratura portante con blocchi di tufo a vista ed alcuni esigui tratti in pietra nel fronte principale verso l'area pubblica. Si accede alla proprietà, da un cancello pedonale in ferro al piano terra, un piccolo portico conduce sia alla porta di ingresso dell'abitazione che alla scala che scende al piano seminterrato.

All'interno, al piano terra, un breve corridoio disimpegno una cucina, due camere, un bagno ed un soggiorno, da questo una porta finestra consente l'uscita sul terrazzo che si affaccia su una piccola corte di proprietà posta al livello sottostante. Le superfici nette calpestabili di questo piano sono state rilevate sul posto e risultano come segue: Ingresso 8.3 mq, soggiorno 21.0 mq, bagno 5.7 mq, camera 15.1 mq, camera 10.1 mq, cucina 11.7 mq. Al piano seminterrato, si trovano locali di deposito e cantine per una superficie calpestabile rilevata di circa 92 mq complessivi, questo piano ha pareti controterra su tre lati mentre verso nord è aperto sull'area di corte. In uno dei vani del piano seminterrato è presente una vecchia caldaia a legna non più funzionante. Il fronte dell'edificio verso ovest è parzialmente occupato dal porticato che affaccia su un piccolo spazio verde di proprietà della larghezza di circa 2,5 m e posto poco più in basso. Alla corte di pertinenza più ampia sul fronte nord del fabbricato si accede dalla scala che scende al piano seminterrato. Entrambe le aree a verde (stesso

identificativo catastale del fabbricato) risultano pressoché pianeggianti e al momento del sopralluogo apparivano non curate e ricoperte da erbe spontanee. La copertura è a falde con elementi laterizi in coppi. La fascia di proprietà immediatamente a ridosso della strada pubblica è pavimentata con mattonelle in gres rosso 7,5 x 15 cm e separata da questa tramite ringhiera in ferro. Il confine ovest con la particella 288, non è materializzato nella parte centrale dello stesso e la corte di pertinenza risulta così accessibile dalla proprietà adiacente (particella 288). Nell'atto di provenienza dell'immobile esecutato non è citato nessun diritto in riferimento a servitù di passaggio.

Il fabbricato non è abitato, le condizioni di manutenzione generali sono scarse. Gli infissi esterni sono a battente in legno in cattivo stato di conservazione ad eccezione di quello del soggiorno di più recente fattura. All'interno i pavimenti sono in monocottura di diversa tipologia e fattura, risalgono comunque agli anni 70/80 e presentano in alcuni casi delle rotture. Appare di più recente posa invece la pavimentazione del terrazzo. L'impianto elettrico è stato in servizio a detta dell'esecutato fino circa un anno fa, risulta a prima vista privo delle condizioni d'uso in sicurezza. L'impianto di riscaldamento a radiatori in acciaio era servito da una caldaia a legna posta in un vano del seminterrato ma che è stata dismessa da anni e quindi non più funzionante. Numerose chiazze di umidità hanno dato origine a muffe diffuse, rendendo insalubri i locali. A questo proposito si segnala una cospicua infiltrazione d'acqua tra il terrazzo e la parete del soggiorno. Nel complesso lo stato di manutenzione degli impianti tecnici di servizio e il problema di infiltrazioni e condensa, non rendono più conforme l'abitazione a parere dello scrivente, in termini di sicurezza e igiene alle norme relative all'agibilità. Occorre perciò realizzare interventi di manutenzione straordinaria sia nelle pareti esterne che nei pavimenti, nella copertura e negli impianti tecnici. Le pareti esterne sono per la gran parte eseguite con blocchi di tufo di dimensioni standard lasciati a vista, solamente i pilastri del portico sono realizzati con rivestimento in mattoncini.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al piano seminterrato: Il vano scala non è aperto ma è stato chiuso su tutti i lati. È stato ricavato un ulteriore locale tra i due magazzini, al quale non si è potuto accedere per effettuare il rilievo a causa della presenza di una grande quantità di materiale che ostruiva il passaggio. Sono stati ricavati due ingressi separati ai nuovi locali in posizione differente da quello riportato in pianta. Il muro portante che divide la cantina dalla legnaia è in posizione traslata di circa 40 cm. La giacitura della parete lato est è diversa e di lunghezza inferiore a quella di progetto, di conseguenza anche le pareti portanti che delimitano verso nord ed ovest quello che in progetto è descritto come garage ma che al sopralluogo è risultato un magazzino, sono in posizione diversa (vedere grafico). La superficie utile del piano risulta allo stato di fatto circa 3 mq inferiore a quella di progetto.

- Al piano primo: La giacitura della parete lato est è diversa e di lunghezza inferiore. Vale quindi quanto detto per il piano seminterrato, ciò comporta una differenza di giacitura nonché di superficie utile coperta dell'intero piano che risulta essere inferiore di circa 3,5 mq a quella di progetto. Il muro portante che divide la camera dal bagno e la cucina dall'ingresso è traslato di circa 40 cm, rispetto a quanto riportato nella pianta di progetto. La parete portante che nei documenti di progetto era prevista in divisione tra la camera ed il soggiorno, sembra invece essere stata realizzata tra la cucina e la camera. La porta del bagno è in posizione diversa. - All'esterno le finestre del prospetto su strada sono traslate di circa 30 cm, così come le altre bucaure negli altri prospetti sono in posizione diversa per circa 30-40 cm da quanto riportato nella pianta di progetto. Il portico ha una larghezza superiore di circa 30 cm rispetto al progetto a discapito di una traslazione del muro esterno della stessa quantità verso l'interno, andando così a ridurre la superficie utile. Si segnala una lieve difformità nell'altezza utile interna la quale risulta essere pari a 3,05 mt a fronte dei 3,00 mt rappresentati nell'elaborato grafico della sezione allegato al titolo edilizio. I prospetti non presentano le finiture riportate

negli elaborati di progetto, ma sono stati lasciati i blocchi di tufo a vista nella quasi totalità della superficie esterna. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015 Descrizione delle opere da sanare: Quanto riportato nel paragrafo precedente. SCIA in accertamento di conformità (sanatoria): € 2.500,00 Sanzioni stimate art 154 comma 4 L.R. 1/2015: € 1.000,00 Richiesta agibilità: € 900,00 Oneri Totali: € 4.400,00.

Non sussiste la conformità edilizia.

Nota Bene: non è stata reperita documentazione riguardante il deposito presso il Genio Civile della progettazione strutturale. La zona sismica per il territorio di Montecchio, è stata istituita con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale dell'Umbria n. 1111 del 18 settembre 2012 (BUR n. 47 del 3/10/2012).

Sussiste la conformità urbanistica.

Nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto dei costi necessari per ottenere la certificazione APE.

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 ed occupato da qualche mobile privo di valore.

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, ing. Grimani Gabriele, 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 in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

Nel caso esclusivo di offerta telematica si indica l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale effettuare il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale: IT57R0707514400000000742158.

Il Gestore della piattaforma della vendita telematica nominato dal Giudice dell'esecuzione è:  
**GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l.**

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.

Si informa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto presso il proprio studio.

La perizia di stima e l'Ordinanza di Vendita emessa in data 13.03.2024 dal giudice dell'Esecuzione sono consultabili sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net).

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://vendipubbliche.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 avv. Roberta Tarani tel. 0744.220844;
- call center 800630663

Terni, 21 ottobre 2024

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Avv. Roberta Tarani