

N. 70/22 Reg. Es. Imm. G.E. Dott. Francesco Angelini  
TRIBUNALE DI TERNI

### AVVISO DI VENDITA

Il Custode-Delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato Avv. Luigi Zingarelli  
Tel. 0744/404186 e fax 0744/404288  
nella procedura esecutiva proposta da  
**SIENA NPL 2018 SRL**

Richiamata l'ordinanza emessa il 28.6.2023, alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con la quale è stato delegato, ex art. 591 bis c.p.c., per la vendita del bene pignorato il sottoscritto Custode, Avv. Luigi Zingarelli, 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/Delegato, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni

### AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista**, dei seguenti immobili.

**LOTTO unico**, diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su abitazione in Comune di Attigliano (TR), via Roma 32 (in catasto fabbricati indicato come via Roma 40), censita al **Catasto fabbricati del Comune di Attigliano** al Foglio 8 pt. 104, cat. A/3, della consistenza di vani 5, posta al piano terreno e primo di un fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione con annesso locale ad uso rimessa/sgombero, oltre alla corte di pertinenza esclusiva, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 300.

L'appartamento è composto: al piano terra, da una cucina abitabile con camino, da un vano soggiorno, attualmente adibito a camera matrimoniale, oltre ad un adiacente locale rimessa/sgombero con piccolo forno in muratura; al piano primo, a cui si accede mediante una scala interna, da due camere, un wc, due disimpegni, un terrazzo ed un balcone.

In relazione all'immobile si segnala che: **a)** nello stato di fatto attuale, al piano terra è presente un piccolo gabinetto con accesso diretto dal vano utilizzato come camera da letto che ricade su una porzione appartenente a terzi e che, quindi, non è stato valutato in quanto estraneo al pignoramento (dovrà essere tamponata la porta di accesso); **b)** che una piccola porzione della corte di cui sopra, pari a circa 15 mq, nello stato di fatto delimitata dalla recinzione, è di proprietà di terzi; **c)** che sussistono delle irregolarità catastali ed edilizio-urbanistiche descritte nel rapporto di valutazione dell'esperto, al quale si fa rinvio, delle quali si è tenuto conto nell'indicazione del prezzo di stima; **d)** che l'immobile, relativamente al piano terra, è occupato, in forza di contratto di locazione a cedolare secca del 10.5.2022 registrato il 10.5.2022 con scadenza 9.5.2027, opponibile alla procedura e del quale è stata data immediata disdetta, con previsione di un canone mensile di 190,00/mese.

Il prezzo di stima del compendio pignorato, al lordo dei costi di regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica, è pari ad € 116.025,00.

### RENDE NOTO

che il **giorno 9.10.2024 alle ore 10.00 presso la sala aste in Terni, c/o Hotel Valentino, Via Plinio il Giovane n. 5, avanti il professionista delegato Avv. Luigi Zingarelli**, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate ed all'esame di queste da parte del Delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, ed alla vendita telematica sincrona mista degli immobili sopra descritti **al prezzo base minimo di € 38.601,56 per il lotto unico** con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 1.500,00.

Si precisa che **il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia € 28.951,17.**

Il Gestore della vendita telematica è Gobid International Auction Group s.r.l. e la piattaforma del gestore della vendita telematica nominato dal Giudice è **www.gobidreal.it**.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via analogica o con modalità telematiche:

1) **LE OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE** dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria della Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni **entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**. Sulla busta, al cui interno dovrà essere contenuta anche la cauzione pari a non meno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere indicato **esclusivamente a) il nome di chi deposita materialmente l'offerta, b) il nome del Giudice titolare della procedura e c) del Professionista delegato e d) la data della vendita. Si fa rinvio, per le modalità e contenuto dell'offerta, all'ordinanza di vendita ed al fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it).**

2) **LE OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE** dovranno essere depositate **con le modalità ed i contenuti** previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite telematiche pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le offerte di acquisto criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta, **entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per la celebrazione dell'asta** mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, con invito ad **accertarsi** che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia e che per la validità dell'offerta dovrà **altresì eseguire il bonifico relativo alla cauzione** sul c/c intestato alla procedura ed acceso presso BCC Banca Centro Toscana Umbria, mediante le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT37C0707514400000000737752, **in tempo utile** (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

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

#### RENDE ALTRESI' NOTO

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

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

- 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 dal geom. Luciano Cianchetta, **che deve essere consultata dall'offerente** sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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, 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, e cioè ovviare agli abusi edilizi eventualmente presenti sanabili, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto. La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita emessa dal sig. Giudice delle Esecuzioni di cui in premessa, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Ulteriori informazioni potranno essere reperite dal Custode Delegato (tel. 0744.404186, fax 0744.404288, e-mail [zingarelli.luigi@delegibus.it](mailto:zingarelli.luigi@delegibus.it), PEC [luigi.zingarelli@ordineavvocatiterni.it](mailto:luigi.zingarelli@ordineavvocatiterni.it), tramite i siti internet sopra indicati o al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom s.r.l..

Terni, 9.5.2024

Il Custode Delegato  
Avv. Luigi Zingarelli