

## TRIBUNALE DI TERNI

## AVVISO DI VENDITA

Il Custode Delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato Avv. Susanna Faustini

Tel. 0744/404186 e fax 0744/404288

nella procedura esecutiva proposta da

**SCAVOLINI SPA**

Richiamata l'ordinanza emessa il 22.5.2024, 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. Susanna Faustini, 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 1:**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

a) locale ad uso autorimessa/magazzino posto al piano seminterrato sito in Lugnano in Teverina, Strada dei Forestieri 1 (ex Via Madonna dei Pini 1), distinto al catasto fabbricati di detto Comune al f. 11 p. 202 sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 29, superficie mq 29, rendita € 29,95, altezza utile interna variabile m. 2,30.

Il locale è allo stato grezzo, è privo di impianti e la porta di ingresso è in materiale plastico ondulato. Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie; gli oneri per la regolarizzazione ammontano, rispettivamente, ad € 800,00 e ad € 8.000,00.

All'interno del locale è posto un vano che ospita la caldaia a servizio dell'appartamento sito al piano primo, di proprietà di terzi.

b) Locale ad uso magazzino/deposito posto al piano seminterrato sito in Lugnano in Teverina, Strada dei Forestieri 26 e 26/A (ex Via Madonna dei Pini 26 e 26/A), distinto al catasto fabbricati di detto Comune al f. 11 p. 202 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 146, superficie mq 183, rendita € 331,77, altezza utile interna variabile m. 2,70.

Il locale è allo stato grezzo ed è privo di impianti ad eccezione di quello elettrico, attualmente non funzionante.

Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie; gli oneri per la regolarizzazione ammontano, rispettivamente, ad € 800,00 e ad € 5.900,00.

c) Locale ad uso magazzino/deposito posto al piano terra sito in Lugnano in Teverina, Via del Cardino 2/A, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al f. 11 p. 202 sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 127, superficie mq 158, rendita € 341,07, altezza utile interna variabile m. 3,20.

Il locale ha un livello minimo di finitura ed è privo di impianti ad eccezione di quello elettrico, attualmente non funzionante.

Sono state riscontrate irregolarità catastali ed edilizie; gli oneri per la regolarizzazione ammontano, rispettivamente, ad € 3.300,00 e ad € 1.300,00.

d) Spazi esterni ai suddetti immobili siti in Lugnano in Teverina, Via del Cardino distinti, rispettivamente, al catasto terreni di detto Comune, f. 11 p. 277, qualità pascolo arborato (da riclassificare), classe U, superficie catastale mq 37, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,02

ed al f. 11 p. 244, qualità pascolo arborato (da rideterminare), classe U, superficie catastale mq 8, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

Sono state riscontrate irregolarità catastali; gli oneri per la regolarizzazione ammontano ad € 666,00.

E' stato adottato apposito ordine di liberazione dei beni posti in vendita in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine di pagamento del saldo prezzo.

Il prezzo indicato in perizia è pari ad € 115.325,00

#### RENDE NOTO

che il **giorno 29 ottobre 2025 alle ore 10,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Susanna Faustini, in Terni, Via S. Nicandro 39**, 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 € 48.093,75 per il lotto 1**, 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 € 36.070,31.**

Il Gestore della vendita telematica è Edicom Servizi s.r.l. e la piattaforma del gestore della vendita telematica nominato dal Giudice è **DOAUCTION (<http://www.doauction.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, c) il nome 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 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 l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: [offeretapvp.de.sia@giustiziaccert.it](mailto:offeretapvp.de.sia@giustiziaccert.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.

L'offerente, per la validità dell'offerta, dovrà 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 IT21 Y070 7514 4000 0000 0735 356, 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 dall'architetto Enzo Marinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Terni, **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 [faustini.susanna@delegibus.it](mailto:faustini.susanna@delegibus.it) PEC [susanna.faustini@ordineavvocatiterni.it](mailto:susanna.faustini@ordineavvocatiterni.it) tramite i siti internet sopra indicati o al numero verde del gestore della pubblicità 800630663 di Edicom s.r.l..

Terni, 16.06.2025

Il Custode Delegato  
Avv. Susanna Faustini



