

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON NODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

PROCEDURA ESECUTIVA N.35/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA: MAUI SPV SRL (GIA' BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANGELINI FRANCESCO

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: GOBID INTERNATIONAL AUCTION SRL

* * *

UNICO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Patrizia Marzola, con studio in Orvieto (TR), via della Pace, 40, indirizzo pec: avvpatriziamarzola@cnfpec.it
– Tel e Fax 0763-341508, nominata con provvedimento del 4.11.2021 dal Giudice dell'Esecuzione quale Custode giudiziario e quale Professionista delegata con separata ordinanza di delega e vendita del 28.05.2025,

RENDE NOTO

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita del bene immobile appresso descritto in base alla consulenza tecnica redatta dal Arch. Stefano Di Deodato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1/1 sull'immobile sito in Amelia, Loc. Fornole, 13, via Principe di Napoli, 13.

Intestazione catastale:

- foglio 86, particella 184, subalterno 5, piano S1-T, Comune di Amelia (TR), categoria A3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie mq. 156, rendita €.310,91, Confini: Via Principe di Napoli, Vicolo, Via Piave e p.lla 185, composto da: due stanze, cucina con ripostiglio sottoscala ed una camera al piano terra; tre camere con tetto piano ed un soggiorno con tetto a capanna e bagno che si articola su due livelli al piano primo;
- foglio 86, particella 184, subalterno 2, Via Principe di Napoli, piano T, Comune di Amelia (TR), categoria C2, classe 1, consistenza mq.24, superficie mq. 30, rendita €.45,58, trattasi di locale cantina. Confini: Via Principe di Napoli, Vicolo, Via Piave e p.lla 185. via Principe di Napoli, Vicolo s.s.a.

Superficie complessiva circa mt.190,00.

Irregolarità riscontrate:

- per il subalterno n. 5 (abitazione): sanabilità delle stesse con la presentazione di una nuova planimetria per un onere di €.500,00;
- per il subalterno n.2: opere da sanare a mezzo pratica SCIA per un costo di €.1.500,00.

Prezzo di stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione €48.210,52, al netto dei costi di cui sopra.

L'immobile è occupato dal solo esecutato e non esiste condominio.

Non risulta presente il certificato di agibilità.

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.

La vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato).

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione e da riformulare formalmente al Custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità descritte nell'art. 560 c.p.c..

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.Legalmente.net.

il giorno 22 ottobre 2025 alle ore 11:00

il professionista delegato Avv. Patrizia Marzola procederà all'apertura delle buste telematiche alla presenza on line degli offerenti alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona dell'immobile sopra descritto al **prezzo base di € 20.350,00 con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 1.000,00.**

Si precisa che il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ovvero pari ad € 15.262,50 a pena di inefficacia.

Si precisa, altresì, che il ritardo nelle operazioni di vendita non potrà in alcun modo invalidare il procedimento.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità telematica seguendo le indicazioni di seguito riportate:

LE OFFERTE TELEMATICHE criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, **entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Si invita l'offerente:

- a) ad accertarsi che entro l'orario sopra indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;
- b) ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione, sul c/c acceso presso la Bcc Banca Centro Toscana Umbria, intestato alla proceduta, mediante le coordinate bancarie IBAN IT _____, 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.

Si informa, altresì, che il Gestore della Vendita è la Società Gobid International Auction S.r.l. e che la piattaforma Telematica è **www.gobidreal.it**

RENDE ALTRESI' NOTO

- 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'Arch. Stefano Di Deodato, che può essere consultata dall'offerente, sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, www.ilmessaggero.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, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;

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

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

- 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, o comunque nel termine indicato nell'offerta, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso è comunque da versarsi alla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso il Professionista, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Angelini in data 09.04.2025 consultabili sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Le informazioni potranno essere richieste al numero verde 800630663 del gestore della pubblicità Edicom Srl, al numero 0737/786344 del Gestore della Vendita Società Gobid International Auction S.r.l., al numero 3384271963 del custode delegato Avv. Patrizia Marzola o reperiti presso i siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.ilmessaggero.it.

Terni, lì 9 giugno 2025

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Patrizia Marzola

