

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Procedura N. 51/2024 Reg. Es. Imm. Dott. Francesco Angelini

*** ** ***

Il Custode del compendio immobiliare pignorato Avv. Enrico Panfili (Tel. 0744/1963252), richiamata l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 09.04.2025 alla quale si fa pieno rinvio per tutto quanto qui non riportato, con cui è stata delegata, ex art. 591 bis c.p.c. la vendita dei beni pignorati al sottoscritto Custode Avv. Enrico Panfili 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, al quale potranno essere chieste ulteriori informazioni

AVVISA

che nella data sottoindicata si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona** del seguente immobile:

Lotto Unico:

Piena proprietà per la quota 1/1 di un locale commerciale adibito a bar, posto al piano terra di un moderno fabbricato con destinazione d'uso direzionale commerciale, sito a Terni in Zona Fiori n. 3/A, distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio 85 part. 945 sub 79 cat. C/1 classe 9 consistenza 116 mq rendita € 5.403,79.

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico piano posto al piano terra del fabbricato con due accessi dalla corte comune e si compone di un locale adibito alla vendita con due pareti interamente vetrate, una cucina, un magazzino, un servizio igienico con spogliatoio per il personale e un servizio igienico con antibagno per il pubblico.

Sull'area condominiale porticata adiacente ai due ingressi del locale, sono stati allestiti dei tavoli con delle sedute per il servizio di somministrazione all'aperto.

La sala principale presenta rifiniture quali pavimenti, scaffalature e banconi in ottimo stato di manutenzione. Anche i locali di servizio quali il deposito/cucina e i servizi igienico sanitari sono ben mantenuti e in condizioni ottime.

L'unità immobiliare è dotata, oltre all'impianto centralizzato a pompa di calore ad inverter per il riscaldamento e di raffrescamento, anche di un impianto autonomo a pompa di calore canalizzati nel contro-soffitto; dispone, inoltre, di una canna fumaria per la cucina.

Sussistono difformità edilizie, regolarizzabili con costo quantificabile in € 3.000,00, spese già detratte dal prezzo di vendita.

Sussiste, altresì, la presenza di un condominio la cui spese insolute non risultano quantificabili stante il mancato riscontro dell'amministratore.

L'immobile risulta locato con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a **circa 114,50 mq.**

Il prezzo di stima è pari ad **€ 134.500,00.**

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.

Si rende noto che il trasferimento immobiliare potrebbe essere soggetto ad I.V.A.

RENDE NOTO

che il **giorno 18 settembre 2025 alle ore 10,30, il professionista delegato Avv. Enrico Panfilì** procederà all'apertura delle buste telematiche alla presenza on line degli offerenti ed alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona dell'immobile sopra descritto al prezzo base di € 134.500,00 **con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 2.500,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad **€ 100.875,00** 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 inviare 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 83 H 07075 14400 000000747954, 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. Francesca Bartolucci, 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 espresso esonero, 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.

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 0744/1963252 del custode delegato Avv. Enrico Panfili 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, li 30.04.2025

Il Custode Giudiziario

Avv. Enrico Panfilì