

N. 84/2022 Reg. Es. Imm. Dott. Francesco Angelini

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA

Il Custode del Compendio Immobiliare Pignorato Avv. Enrico Panfilì
Tel. 0744/1963252

richiamata l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 07.12.2023 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 del bene pignorato al sottoscritto Custode Avv. Enrico Panfilì 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 nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota 1/1 di un fabbricato di natura commerciale, attualmente ad uso terziario/direzionale, sito nel Comune di Terni, Strada di Sabbione n. 26, con annessa corte esclusiva, piano terra e primo, censito al NCUF al foglio 101, particella 79, subalterno 3 graffata al foglio 101, particella 80, sub 3 Cat. D/8. Il fabbricato è accessibile mediante ingressi carrabili e pedonali posti a servizio della corte stessa. I due cancelli carrabili principali, di cui uno corredato di cancello pedonale, sono ubicati a ridosso della viabilità pubblica costituita da strada di Sabbione, mentre il terzo cancello carrabile è situato a confine con la strada privata, di fatto aperta all'uso pubblico, identificata con Via Bartocci. Quest'ultimo ingresso risulta di fatto inaccessibile.

Il bene, catastalmente classificato come D/8, di fatto utilizzato a destinazione terziaria con vocazione a "Ufficio strutturato" si compone al piano terra di ingresso, uffici, servizi igienici, spogliatoio con annessi servizi e locale tecnico. Sempre al piano terra è ubicato l'ampio magazzino caratterizzato dall'intera altezza dell'immobile ed accessibile sia dall'interno, tramite disimpegno ubicato nel locale spogliatoio, che dall'esterno, tramite apposito ingresso posto nel fronte posteriore.

La scala interna conduce al piano primo, che presenta uno sviluppo planimetrico parziale rispetto al piano sottostante ed ospita ulteriori uffici e relativi servizi igienici.

Il collegamento verticale tra i due piani è, inoltre, garantito dalla presenza di montacarichi.

Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta in ottimo stato di conservazione. Il bene evidenzia la presenza di apprezzabili caratteristiche qualitative ed estetiche, riconducibili ad interventi di manutenzione, di diversa distribuzione interna e di ammodernamento generale intervenuti nel 2019 che hanno interessato la funzionalità e le finiture delle strutture, della muratura interna, dei servizi e degli impianti, determinando un accrescimento ed un'ottimizzazione dell'efficienza degli ambienti.

L'ingresso all'ampia area di pertinenza esclusiva vede la presenza di cancelli sia carrabili che pedonali, realizzati in ferro, al pari della recinzione perimetrale dell'intero lotto, posti in adiacenza della viabilità pubblica esterna, che conferiscono quindi all'area stessa la totale e comoda accessibilità dall'esterno e la massima fruibilità interna.

L'ingresso al fabbricato è costituito da infisso in alluminio e vetro, composto da anta con apertura a battente e parte fissa, dotato inoltre di filtro servito da infisso avente le medesime caratteristiche; gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni sono costituiti prevalentemente da finestre a nastro realizzate in alluminio e vetro, parzialmente interessate da ante con apertura a battente e corredate di oscuranti interni di tipo alla "veneziana".

La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, ovvero in cartongesso, di spessore pari a cm 10, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un ottimo stato di conservazione; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres, con l'esclusione del magazzino, realizzato in battuta di cemento; i servizi igienici comuni e quelli correlati al locale spogliatoio, sono interessati da rivestimento realizzato sempre con maioliche in gres.

Gli impianti tecnologici presenti all'interno del fabbricato possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti ed in ottimo stato di conservazione; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative superiori alla media riscontrabile in fabbricati analoghi, anche in forza della destinazione attuale dell'immobile, evidenziando la presenza degli impianti termico-solare, climatizzazione e condizionamento aria, controllo temperatura e umidità ambiente, antincendio, antintrusione, videosorveglianza, rete dati, illuminazione di emergenza, collegamento verticale meccanico e colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli.

L'impianto fotovoltaico presente, esteso per l'intero sviluppo della copertura, per quanto regolarmente funzionante ed allacciato al gestore dei servizi elettrici, **non è ricompreso nel lotto** in quanto appartenente a terzi estranei alla procedura. Nel fabbricato è inoltre presente apposito vano tecnico destinato all'alloggio dei contatori e delle apparecchiature di controllo dell'impianto stesso, con accesso posto all'interno dell'area di pertinenza ma all'esterno del corpo di fabbrica, che di fatto dovrà

continuare a rappresentare servitù a favore dell'attuale proprietà, unitamente quindi al diritto di passaggio all'interno dell'area di pertinenza, necessario per l'accesso al vano.

Tutti gli impianti tecnologici, oggetto di recente ammodernamento e di parziale nuova realizzazione, sono corredati di certificazione di conformità e collaudo, ove necessario.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti a servizio del fabbricato, allacciate all'impianto pubblico di rete.

Superficie complessiva di circa mq 5.909,85

Non sussiste la conformità edilizia. Il costo per la regolarizzazione della difformità edilizia è pari ad € 9.523,36, già decurtato dal prezzo di stima.

Sussiste la conformità urbanistica.

L'immobile, privo di condominio, è occupato da terzi con contratto di locazione 6+6, stipulato in data 04.09.2019, opponibile alla procedura, con scadenza il 28.02.2031.

Canone di locazione pari ad € 54.000,00 annui, oltre IVA, con cadenza trimestrale.

Prezzo di stima € 1.317.000,00.

E' presente la trascrizione di un atto di cessione di pigioni, trascritto il 29 maggio 2019 ai numeri 5463/3812, non suscettibile di cancellazione a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

Si rimanda alla perizia di stima per la 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 11 dicembre 2024 alle ore 10,00, presso la sala aste c/o Hotel Valentino sito in Terni, Via Plinio il Giovane, n. 5 avanti al professionista delegato Avv. Enrico Panfili** si procederà all'esame congiunto delle offerte analogiche e delle offerte criptate alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ed alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista degli immobili sopra descritti **al prezzo base di € 740.815,00 con rilancio, in caso di gara, non inferiore a € 5.000,00.**

Si precisa che **il prezzo minimo per l'offerta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base**, ovvero pari ad € 556.000,00, 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 in via analogica o con modalità tematiche:

1) LE OFFERTE 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 dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita.

2) LE OFFERTE TELEMATICHE criptate dovranno essere presentate 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 che presenta l'offerta telematica:

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 procedura, mediante le coordinate bancarie IBAN: IT 21 Q 070 7514 4000 0000 0737 108, 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 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 dal Arch. Roberto Porchetti del 30.03.2023, nonché nella successiva "Rettifica alla integrazione alla perizia di stima" redatta dall'Arch. Roberto Porchetti del 03.10.2023 che possono essere consultate 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;

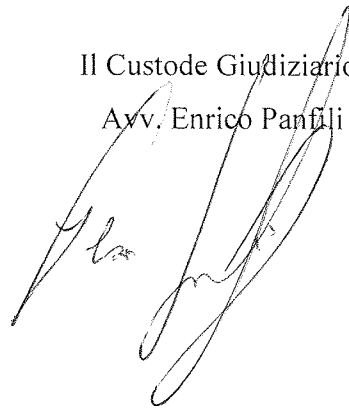
La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Angelini, in data 07.12.2023, e di cui in premessa, consultabile sul sito internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net, 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, www.ilmessaggero.it.

Terni, lì 23 luglio 2024

Il Custode Giudiziario

Avv. Enrico Panfili

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Enrico Panfili', written over the typed name.