

TRIBUNALE DI TERNI



AVVISO DI VENDITA



Procedura N. 96/2023 Reg. Es. Imm. Dott. Tommaso Bellei

*** * ***

Il Custode del compendio immobiliare pignorato Avv. Enrico Panfili (Tel. 0744/1963252), richiamata l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa in data 02.10.2024 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:

L'unità immobiliare sita ad Amelia (TR) Fraz. Sambucetole, in Via Del Fiume n. 78, ubicata all'interno di un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due piani fuori terra integralmente ad uso residenziale ed un piano interrato.

Il fabbricato presenza una struttura mista in muratura portante e cemento armato con tetto a padiglione.

Il compendio pignorato risulta così composto:

Corpo A) NCEU Comune di Amelia (TR) Foglio 21 part. 164 sub. 6 Cat. A/3 classe 4 consistenza 3,5 vani, rendita €180,76.

Piena proprietà per la quota 1/1 di un appartamento sviluppato su unico livello composto da: soggiorno con piano cottura e camino a legna; una camera da letto e da una zona "servizi" con ripostiglio e bagno. Superficie commerciale totale mq 80,10.

Corpo B) NCEU Comune di Amelia (TR) Foglio 21 part. 164 sub. 5 Cat. C/2 classe 1 consistenza mq 75, rendita €154,94.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un garage e magazzino accessibili mediante rampa carrabile e sviluppato su unico livello internamente comunicante con l'abitazione, composto da ampio magazzino, tre ripostigli ed un garage con altezza interna di 2,85 m.

Complessivamente l'unità si sviluppa su una superficie commerciale di mq 137,80.

Corpo C) NCEU Comune di Amelia (TR) Foglio 21 Part. 164 sub. 3 Cat C/6 classe 3 consistenza mq 76, rendita € 203,28.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un ampio magazzino avente altezza interna di m. 3,45 con pavimentazione al grezzo senza finiture. Posto al piano S1 accessibile esclusivamente dal garage/magazzino di cui al corpo B) mediante una scala interna e corridoio sotterraneo.

Superficie commerciale di mq 79,65.

Sussistono **difformità urbanistiche di una certa rilevanza come da perizia** e difformità catastali – entrambe regolarizzabili con un costo quantificabile pari ad € 34.950,00, spese già detratte dal prezzo di vendita.

L'immobile è privo di condominio ed è occupato dal debitore che lo ha adibito a propria residenza.

Essendo l'immobile abitazione principale dal debitore lo stesso potrà essere liberato a cura e spese della procedura solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

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.

Prezzo di stima € 69.903,58.

RENDE NOTO

che il **giorno 28 gennaio 2026 alle ore 10,30**, il professionista delegato Avv. Enrico Panfilo 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 € 29.532,00 **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 € 22.150,00 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 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@giustiziacerit.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 81 N 07075 14400 000000745124, 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, servizi attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Alessandro Panizza, 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 02.10.2024 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 Gruppo Edicom S.p.a., 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 23.10.2025

Il Custode Giudiziario
Avv. Enrico Panfili