Proc. N. **105/2018** Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Dott. Elisabetta Pece con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 105/2018;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, in data 15/10/2018;
- vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Elisabetta Pece, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 08/05/2019, a seguito della quale tutte le attività che a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 591 bis, 569 e ss. c.p.c.;
- visto il richiamo del G.E. nella predetta Ordinanza alle disposizioni di cui all'art. 22 D.M. Giustizia N. 32/2015;

a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Narni (TR) – Fraz. Narni Scalo, Strada di Ripabianca n. 37/B, censito al N.C.E.U. di detto Comune al F.gl. 48, Part.lla 1081, Sub 3, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, R.C. Euro 619,75.

Realizzato tra il 2008 e il 2010, trattasi di porzione di fabbricato tri-familiare ubicato nell'agglomerato urbano della prima periferia di Narni assimilabile, per tipologia, al nucleo di villette a schiera su uno/due livelli; l'unità in esame si colloca in posizione centrale rispetto agli altri immobili dell'intero edificio e si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e uno interrato.

Dalla pubblica strada si accede all'immobile tramite un cancello metallico indipendente; all'interno un piccolo spazio giardino e il portone di ingresso che conduce al piano terra riservato ad ampio open-space con cucina e soggiorno di circa complessivi mq. 39,00, oltre a un bagno di circa mq. 6,00. Da detto locale si accede a un secondo giardino di pertinenza esclusiva posizionato sul retro, in parte pavimentato dove è ubicato il locale caldaia; lo spazio residuo è lasciato a giardino naturale terrazzato.

Il primo piano è riservato alla zona notte ove sono presenti un bagno (mq. 4,00) e tre camere da letto, di cui due singole (circa mq. 10,00 ognuna) e una matrimoniale (circa mq. 15).

Dal locale soggiorno del piano terra si accede al piano interrato ove è presente un bagno (circa mq. 7,00), un piccolo ripostiglio e un ampio locale di circa mq. 50,00 da cui è stata ricavata una zona cucina; dallo stesso locale vi è l'accesso al garage di circa mq. 13,00 munito di porta basculante in metallo.

E' possibile accedere al piano interrato anche dall'esterno tramite una rampa e successivo

corsello dove insistono i garage delle tre proprietà.
L'altezza interna dell'immobile è di circa m. 2,70 per i piani terra e primo, di circa m. 2,80 per il piano interrato, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 180,00.
Sussistono parti comuni rappresentate da una zona verde residuale ai margini delle proprietà confinanti, un parcheggio esterno con tre posti auto, nonché la rampa e la zona garage, comuni - appunto - anche agli altri proprietari dell'edificio tri-familiare di cui in premessa; per esse non è stato istituito un condominio e la ripartizione delle relative spese avviene tramite semplici accordi verbali. Sentiti gli interessati il CTU riferisce che i costi annuali per detta gestione non assumono importi significativi.
L'immobile posto in vendita risulta non abitato da tempo con conseguente mancata manutenzione, in particolare agli infissi esterni e al rivestimento in legno del portone blindato di ingresso. In tutte le pareti dei tre livelli mancano parti dell'impianto elettrico (elementi di completamento esterno quali flutti, prese, mascherine); in alcune stanze mancano le porte e in alcuni casi anche i relativi telai.
L'unità immobiliare appare tuttavia in buone condizioni generali, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture interne ed esterne, superiori alla media. Le alterazioni riscontrate sono limitate e associabili, ad eccezione di quanto sopra riferito, per lo più a fenomeni di disuso o naturale usura.
Impossibile verificare lo stato di tutti gli impianti (luce, acqua, gas) necessitando, all'esito, l'intervento di ditte specializzate per la verifica, l'adeguamento e il rilascio di nuove certificazioni di conformità, i cui costi sono stati indicativamente preventivati in perizia e portati in decurtazione dal prezzo di vendita del presente immobile.
Al momento manca l'attestazione di prestazione energetica (APE) che verrà redatta all'esito dell'aggiudicazione dal tecnico nominato dal Tribunale.
Sussistono irregolarità edilizie e catastali.
Sotto il profilo edilizio è stata rilevata una parziale difformità nella destinazione d'uso del piano interrato, riservato a servizi (garage,cantina) e non ad uso abitativo seppure limitato (taverna). Regolarizzabile tramite procedura SCIA in sanatoria, i costi stimati pari a circa Euro 4.850,00 sono già stati considerati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.
Il medesimo rilievo (diversa destinazione d'uso) dà luogo anche a una difformità catastale, regolarizzabile tramite un aggiornamento della planimetria con procedura "DOCFA per variazione di destinazione d'uso" che potrà essere richiesta solo al termine della procedura edilizia; costo preventivato circa Euro 500,00 di cui si è tenuto conto per la determinazione del prezzo di vendita.
La parziale difformità della destinazione d'uso del piano interrato invalida anche l'Attestazione di Agibilità che dovrà essere adeguata e il cui costo è stato anch'esso considerato ai fini del prezzo.
Nell'atto di acquisto originario della presente proprietà è stata inserita la clausola in forza della quale i proprietari dell'unità immobiliare confinante contraddistinta al sub 2 hanno il diritto di usufruire dell'antenna televisiva posta sul tetto dell'immobile in esame (sub 3), non potendo la stessa essere rimossa, con oneri di manutenzione a cura di entrambe le proprietà e con assunzione dell'obbligo di accettazione della predetta clausola anche ai successivi acquirenti.
Quanto sopra risulta anche dalla relativa nota di trascrizione.

La vendita del presente Lotto non è assoggettata a I.V.A.

Per una puntuale descrizione dell'immobile oggetto di vendita si rimanda alla perizia di stima elaborata dal CTU nominato, Arch. Cecilia Battistini in particolare per tutto quanto concerne le difformità riscontrate, per l'analisi delle planimetrie e dei titoli amministrativi succedutesi nel tempo, nonché per le modalità di determinazione del prezzo.

Prezzo base del Lotto Unico **Euro 161.390,00**. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.500,00.

A pena di inefficacia, il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ossia a Euro 121.042,50 (**prezzo minimo**).

Considerato che il G.E. – come riferito in premessa - ha disposto procedersi alla vendita con modalità telematica sincrona mista e che conseguentemente gli interessati all'acquisto potranno, a loro scelta, presentare offerte in forma cartacea o su supporto telematico, qui di seguito l'indicazione di termini, date e modalità di partecipazione.

Termine di presentazione delle offerte (sia **analogiche** che **telematiche**): entro le **ore 11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (**26/09/2019**).

Data e luogo della vendita: **27 settembre 2019** - **ore 11,30** presso lo studio del professionista delegato **sito in Terni – Via G. Oberdan n. 23.**
Data e luogo di apertura offerte: **27 settembre 2019** - **ore 11,30** presso lo studio del professionista delegato **sito in Terni – Via G. Oberdan n. 23.**

Modalità di presentazione dell'Offerta in Forma Analogica:
le offerte dovranno pervenire in busta chiusa da consegnarsi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni entro il termine ultimo sopra indicato (ore 11,00 del giorno precedente la vendita). La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del Giudice Delegato, Dott.ssa Ilaria Palmeri, il nome del Professionista Delegato, Dott.ssa Elisabetta Pece e la data della vendita. La busta dovrà contenere al suo interno l'offerta compilata in ogni sua parte (un fac simile del modulo di offerta al senza incanto è scaricabile dal sito www.tribunale.terni.it), corredata di una marca da bollo da Euro 16,00 e da due marche da Euro 2,00 ciascuna, oltre alla fotocopia di un documento di identità valido del firmatario dell'offerta, alla copia del suo codice fiscale (recente visura camerale se l'offerente è una società), procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando ad es. l'offerente non intervenga personalmente presso il Delegato nel giorno fissato per la vendita. Per ulteriori specifiche relative agli allegati si veda comunque quanto richiesto nell'ordinanza di vendita al paragrafo "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni".
L'offerta è irrevocabile e alla stessa dovrà essere allegato a titolo di cauzione un assegno circolare o un vaglia postale NON trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Proc. Es. N. 105/2018" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà oggetto di restituzione in caso di mancata aggiudicazione.

Modalità di presentazione dell'Offerta in Forma Telematica:
le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero di Giustizia presente nel "Portale delle Vendite Pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp. All'interno del portale selezionare l'inserzione relativa alla Procedura oggetto di interesse dove è visibile il pulsante "gestore vendita telematica". Premendo il bottone si è indirizzati al sito del gestore della vendita telematica nella pagina dell'inserzione, all'interno della quale è presente il link per la compilazione di un'offerta.
Il gestore della vendita telematica prescelto dal G.E. relativamente alla presente procedura è **ASTALEGALE.NET S.P.A.**
La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica è **www.spazioaste.it**
L'offerta, che è irrevocabile, andrà depositata e dovrà contenere tutti i dati obbligatori indicati dall'art. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015, in conformità alle istruzioni contenute nel "Manuale Utente" reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp.
Si evidenzia che l'offerta, oltre ai dati anagrafici del presentatore e dell'offerente (che possono anche coincidere), dovrà indicare tra tutti gli altri dati, in particolare, l'importo, la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il

codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, l'indirizzo di posta elettronica certificata ai sensi del comma IV o del comma V dell' art. 12 citato D.M. utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e dovrà essere corredata, in allegato, di tutta la documentazione necessaria. L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.
Il modulo web consente la compilazione guidata in una serie di fasi successive al termine delle quali l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download.
L'offerta criptata dovrà essere firmata digitalmente ed inviata dal presentatore all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
L'offerta si intenderà effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: il presentatore è invitato ad accertarsi che entro le ore 11 del giorno precedente fissato per la vendita detta ricevuta sia stata generata.
Come per le offerte analogiche, è necessario provvedere al pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto; il relativo pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul c/c bancario intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 105/2018, IBAN IT 90 Z 07075 14400 000000719345** con causale **"Proc. Es. Imm.re N. 105/2016 Lotto Unico – versamento cauzione".**
Si invita ad eseguire il bonifico relativo al pagamento della cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.
Copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, unitamente agli altri documenti quali: fotocopia del codice fiscale e di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente, recente visura camerale nel caso di società, procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando ad es. il presentatore sia soggetto diverso dall'offerente o in caso di più offerenti. Per ulteriori specifiche relative agli allegati si veda comunque quanto richiesto nell'ordinanza di vendita ai paragrafi "Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal Decreto Ministeriale".

Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita:
Il giorno **27 settembre 2019** data fissata per la vendita, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione analogica delle offerte dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste indicato nel presente avviso.
Coloro che hanno scelto invece la presentazione telematica riceveranno dal gestore ASTALEGALE.NET S.P.A. almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica **www.spazioaste.it** con invio delle stesse all'indirizzo di posta certificata inizialmente utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.
Il Delegato provvederà all'apertura di tutte le buste: quelle presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza degli offerenti intervenuti; quelle presentate con modalità telematica saranno aperte in tempo reale tramite la piattaforma messa a disposizione dal gestore della vendita telematica**.** Effettuate le necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.
In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche si procederà con gara tra tutti gli offerenti, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide: coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro invece che hanno formulato offerta cartacea partecipano effettuando interventi innanzi al Delegato.

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto (sessanta secondi). La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida: l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Circa le modalità di presentazione dell'offerta telematica e dell'offerta analogica, nonché le disposizioni inerenti le condizioni della vendita sono espressamente regolamentate ai paragrafi **"Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal Decreto Ministeriale" e "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni"** contenuti nell'Ordinanza di Vendita e Delega a firma del G.E. dell'08/05/2019 pubblicata nel Portale delle Vendite Pubbliche, dove è possibile reperire tramite apposito link anche il citato Manuale Utente e le ulteriori informazioni.
Per ogni dettaglio concernente le unità immobiliari poste in vendita si fa espresso rinvio alle relazioni di stima a firma dell'esperto, Arch. Cecilia Battistini specie per la sussistenza di difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali, la presenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni immobili, nonché per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione, da consultare a onere e cura di ogni offerente sui siti internet: www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.
Eventuali richieste di visita agli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/; si avvisa che il Tribunale **NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.**

E' inoltre possibile richiedere informazioni al Professionista delegato, Tel. 0744/423222, e-mail: elisabetta.pece@dcassociati.com, alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, al numero verde di call center **800630663** o presso i sopra indicati siti Internet.
Eventuale assistenza per le offerta telematiche potrà essere fornita dal gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A. al numero 848780013 o all'indirizzo mail: garaimmobiliare@astalegale.net

Si avvisa che l'unità immobiliare di cui al presente avviso è posta in vendita con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal G.E., Arch. Cecilia Battistini, anche con riferimento alla condizione urbanistica/catastale dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, 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 quelli ad es. urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Dalla perizia in atti non emerge la sussistenza di trascrizioni e/o iscrizioni non suscettibili di cancellazione conseguente al decreto di trasferimento.

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c si informa che non necessita il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. Edilizia.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Riguardo alle notizie conformi alle disposizioni di cui all'art. 46 stesso T.U. e all'art. 40 Legge 47/1985 e successive modifiche, si rimanda a quanto indicato in perizia dal tecnico nominato.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Terni, 21 giugno 2019.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Elisabetta Pece