



Proc. N. **103/2018** Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Dott. Monica Piersantini con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 103/2018;

- 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. Monica Piersantini, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 22/03/2019, 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 1

Diritti di piena proprietà pari all'intero sugli immobili siti nel Comune di Attigliano (TR), Piazza Umberto I n. 5 (già in catasto n. 3), costituiti da:

A) Fabbricato di civile abitazione ubicato in prossimità del centro abitato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Attigliano al Foglio 8, Particella 284, Sub 5, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5, R.C. 355,06.

Sviluppato su più livelli (piano primo, secondo e sottotetto) presenta un locale soggiorno, cucina e bagno al piano primo; un bagno, due camere da letto e un ripostiglio al piano secondo, mentre al piano sottotetto è stata ricavata una soffitta con lucernai, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 192,00.

Privo di condominio, si presenta in uno stato di manutenzione generale buono in quanto oggetto di una recente ristrutturazione.

Attestazione di prestazione energetica: Classe G.

Sussistono irregolarità catastali ed edilizio-urbanistiche.

Sotto il profilo catastale il presente immobile non è rappresentato correttamente in planimetria in quanto manca l'inserimento del piano sottotetto-soffitta. Situazione regolarizzabile tramite presentazione di pratica Doc.f.a al competente ufficio; oneri quantificabili in Euro 500,00 di cui si è già tenuto conto per la determinazione del prezzo di vendita.

Sotto il profilo edilizio e urbanistico lo stato di fatto accertato risulta difforme rispetto alle

concessioni rilasciate, ma sostanzialmente conforme alla richiesta di sanatoria Prot. 1790 del 29/04/2013. Detto Permesso a Costruire seppure approvato dalla Commissione Edilizia con verbale N. 401 del 06/06/2013, non ha portato al suo rilascio; al fine di regolarizzare l'immobile nel suo stato attuale è pertanto necessario portare a conclusione l'iter avviato, definendo la Sanatoria presentata e ritirando il Permesso a Costruire.

Oneri preventivati pari a circa Euro 2.000,00 per sanzione e spese tecniche. L'importo delle spese di regolarizzazione è limitato alla sola sanzione ipotizzata, non essendo stata rinvenuta nella pratica edilizia alcuna richiesta di oblazione. Detto importo è già stato considerato ai fini della determinazione del prezzo.

B) Locale uso negozio parimenti ubicato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Attigliano al Foglio 8, Particella 284, Sub 7, Cat. C/1, Classe 5, Superficie mq. 10, R.C. Euro 158,04.

Detto immobile è costituito da un unico piccolo vano posto al piano terra.

Attestazione di prestazione energetica: Classe F.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Attigliano (TR), Via XXV Aprile n. 7, costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato in prossimità del centro abitato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Attigliano al Foglio 10, Particella 418, Sub 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4, R.C. Euro 268,56.

Posta al primo piano di un fabbricato costruito intorno ai primi anni '60, si compone di un locale soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno.

Al piano sottotetto è stata ricavata una soffitta ed esternamente, con accesso dal vano scale comune, sussiste un piccolo locale ad uso ripostiglio di circa mq. 4.

Superficie complessiva lorda di circa mq. 132.

Priva di condominio, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente; attestazione di prestazione energetica Classe F.

Sussistono irregolarità edilizio-urbanistiche.

Lo stato di fatto accertato in sede di accesso risulta ampiamente difforme rispetto all'unica pratica edilizia rinvenuta completa di documentazione, inerente alla Concessione rilasciata il 22/05/1962. Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Attigliano hanno evidenziato la presenza negli anni seguenti di diverse richieste ed autorizzazioni edilizie i cui documenti non sono stati tuttavia reperiti. Non è pertanto possibile riferire circa l'esistenza o meno di opere abusive: per dette motivazioni il CTU ha dichiarato la non conformità edilizia e urbanistica.

Gli immobili di cui al **Lotto 1** sono attualmente occupati da un soggetto terzo che li utilizza quale propria abitazione con relativa pertinenza; l'unità abitativa di cui al **Lotto 2** risulta libero da persone, ma la suo interno residuano mobili e oggetti vari.

Per entrambi i lotti il G.E. ha emesso Ordinanza di Liberazione che verrà attivata ad aggiudicazione avvenuta.

La vendita dei presenti Lotti non è soggetta a I.V.A..

Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia elaborata dal CTU nominato, Ing. Claudio Caporali, specie per quanto concerne le difformità riscontrate e le modalità di determinazione del prezzo di vendita.

Gli immobili di cui ai richiamati Lotti sono posti in vendita ai **seguenti prezzi base:**

Prezzo base **Lotto 1**: Euro 82.942,00. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00;

Prezzo base **Lotto 2**: Euro 42.186,00. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.500,00.

A pena di inefficacia, il **prezzo minimo** offerto **non** potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ossia, rispettivamente, a Euro 62.206,50 per il Lotto 1 e a Euro 31.639,50 per il Lotto 2.

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 (**03/12/2019**).

Data e luogo della vendita: **04 dicembre 2019 - ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato **sito in Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Data e luogo di apertura offerte: **04 dicembre 2019 - ore 11,00** 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 delle Esecuzioni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, il nome del Professionista Delegato, Dott.ssa Monica Piersantini 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. 103/2018" 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica è **www.astetelematiche.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. 103/2018, IBAN IT 14 B 06220 14406 00000 2001505** con causale **"Proc. Es. Imm.re N. 103/2018 Lotto N. xxx – 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" e "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni".

Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita:

Il giorno **04 dicembre 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA 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.astetelematiche.it** con invio delle stesse all'indirizzo di posta elettronica 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.

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. del 22/03/2019 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 alla relazione di stima a firma dell'esperto, Ing. Claudio Caporali 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.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: monica.piersantini@dcassociati.com, alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, al numero verde di call center 800630663 oppure consultare i sopra indicati siti Internet.

Eventuale assistenza per le offerta telematiche potrà essere fornita dal gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. al numero 0586/20141 o all'indirizzo mail: assistenza@astetelematiche.it

Si avvisa che le unità immobiliari di cui al presente avviso sono poste 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 trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal G.E., Ing. C. Caporali, anche con riferimento alla condizione catastale ed edilizio-urbanistica 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 considerati, anche se occulti e comunque 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 (D.P.R. 380/2001).

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, 27 agosto 2019.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Monica Piersantini