



Reg. Es. Imm. n. 189/2017

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Professionista Delegato alla vendita e Custode del compendio pignorato **Avv. Daniela Dominici**, (tel e fax 0744/426603, mob. 340.5101684 pec: daniela.dominici@ordineavvocatiterni.it) nella Procedura Esecutiva N. 189/2017

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal G.E. del Tribunale di Terni in data 02.05.2018;
- vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni al Professionista Avv. Daniela Dominici, emessa dal G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 15.03.2019, a seguito della quale tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss cpc 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 proprio studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt.569 e 591 bis cpc;
- visto il richiamo del G.E. nella predetta ordinanza alle disposizioni di cui all'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32;

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

AVVISA

che il giorno **21.01.2020 alle ore 15.00 presso la sala delle aste della Società SAT Edicom Finance S.r.l. in Terni – Via delle Conce n.43 (sala 1)**, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

-Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (intero) di complesso rurale composto da un edificio rurale uso abitativo, fabbricati uso stalla e terreni sito in Comune di Acquasparta-Voc. Valleluva - Fraz.Portaria Campagna e precisamente:

-edificio rurale, con annessa corte comune distinta al catasto fabbricati al foglio

62, particella 392 sub 1, bene comune non censibile, sito ove sopra, Fraz.

Portaria Campagna n.12, composto da:

- **unità abitativa** costituita da porzione immobiliare posta al piano 1° e 2°, superficie lorda mq.150, formata da n.4 camere, soggiorno, vano cucina, bagno, ripostiglio ed una pertinenza esterna uso forno, il tutto distinto al catasto fabbricati al **foglio 62, particella 392 sub 2, cat. A/2, cl. 5, vani 7,5, r.c. Euro 464,81;**
- **unità abitativa** costituita da porzione immobiliare posta al piano 1°, superficie lorda mq.190, formata da n.2 camere, soggiorno, vano cucina e bagno il tutto distinto al catasto fabbricati al **foglio 62, particella 392 sub 3, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, r.c. Euro 278,89;**
- **locali uso deposito/magazzino** posti al piano T. e 1°, con annessa unità produttiva costituita da n.2 stalle e tettoia lignea, il tutto distinto al catasto fabbricati al **foglio 62, particella 392 sub 4, cat. D/10, r. c. Euro 5.976,00.**

terreni, siti ove sopra, e precisamente:

- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 87, seminativo, cl. 3, ettari 1 are 8 centiare 70, r.d. Euro 39,30, r.a. Euro 33,68;**
- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 223, seminativo, cl. 2, ettari 1 are 45 centiare 70, r. d. Euro 75,25, r.a. Euro 63,96;**
- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 224, vigneto, cl.2, are 23 centiare 30, r.d. Euro 16,58, r.a. Euro 12,03;**

- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 245, seminativo, cl.2, are 51 centiare 20, r.d. Euro 26,44, r.a. Euro 22,48;**
- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 402, seminativo arborato, cl.2, ettari 1 are 89 centiare 90, r.d. Euro 98,08, r.a. Euro 68,65;**
- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 404, bosco misto, cl.1, are 5 centiare 26, r. d. Euro 0,68, r.a. Euro 0,14;**
- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 406, seminativo arborato, cl.2, are 76 centiare 95, r. d. Euro 39,74, r.a. Euro 27,82;**
- **terreno** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 408, seminativo, cl.2, ettari 3 are 6 centiare 58, r.d. Euro 158,34, r.a. Euro 134,59;**
- **ente urbano** distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **fg.62, part. 392, are 83 centiare 13.**

Si precisa che: a) i terreni distinti al Catasto terreni al fg. 62, particelle 402-224-223-408-245 e 87 sono attualmente oggetto di contratto di affitto di fondo rustico regolarmente registrato il cui canone annuale ammonta ad Euro 1.238,00 opponibile alla procedura (scadenza novennio 05.09.2025) ; b) i terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 62, particelle 406-404-392 e l'immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 62, particella 392 sub 4 (cat. D/10), sono attualmente oggetto di contratto di affitto di fondo rustico regolarmente

registrato il cui canone annuale ammonta ad Euro 5.400,00, opponibile alla procedura (scadenza novennio 02.04.2026; c) le unità abitative sono libere da persone.

Si precisa, altresì, che il fabbricato rurale, in muratura di pietra con copertura a falde in parte in laterizio ed in parte in fibrocemento d'amianto su orditura portante in legno, necessita di interventi di recupero e di ristrutturazione.

Sono state riscontrate difformità catastali, analiticamente indicate nella relazione di stima, per le quali sono previste spese tecniche di regolarizzazione pari ad euro 2.100.00 ca.

Si precisa, infine, che non esiste un condominio e che, pertanto, non vi sono spese insolite. Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Giacomo Mancini in data 05.11.2018.

Prezzo base d'asta : Euro 265.350,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00.

Prezzo minimo non inferiore al 75%: Euro 199.012,50.

Prezzo di stima: Euro 353.783,70.

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.

Data e luogo della vendita e di apertura delle offerte: 21.01.2020 alle ore **15.00** presso la sala 1 delle aste della Società SAT Edicom Finance S.r.l. in Terni – **Via delle Conce n.43.**

Modalità di presentazione dell'offerta in forma analogica (cartacea).

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa (recante esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice titolare della procedura, quello del professionista delegato e la data della vendita), **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni sito in Corso del Popolo n.40, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data**

fissata per il loro esame e per la vendita (un fac simile del modello di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it).

L'offerta, a cui andranno unite una marca da bollo da euro 16,00 e due marche da bollo da euro 2,00 ciascuna, dovrà contenere:

- a) cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato in regime di comunione dei beni anche i dati del coniuge), e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) sopra indicato, a pena di inefficacia;
- d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe , ma il termine soggiace alla sospensione feriale);
- e) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.

All'offerta deve essere allegata nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare N.T. o vaglia postale N.T. intestato a: Tribunale di Terni Proc. n. 189/2017 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

Modalità di presentazione dell'offerta in forma telematica

Le offerte di acquisto telematiche possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web “offerta telematica” scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. All'interno del portale selezionare l'inserzione relativa alla procedura oggetto d'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 **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

La piattaforma del gestore della vendita telematica è WWW.DOAUCTION.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 pagamento 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 del 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 dovrà 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 a quello 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 intestato a: TRIBUNALE DI TERNI PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 189/2017, IBAN: IT 07 U03111 14401 000000001844 con causale “Tribunale di Terni proc. es.imm.re n.189/2017 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: fotocopia del codice fiscale e del documento di identità in corso di validità dell'offerente, recente visura camerale in caso di società, procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando ad es. il presentatore è soggetto diverso dall'offerente o in caso di più offerenti. Per ulteriori specifiche relative agli allegati si veda 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 **21 gennaio 2020 alle ore 15.00**, data e ora fissate 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 EDICOM SERVIZI SRL almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica WWW.DOAUCTION.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 offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida: l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del lotto.

Circa la modalità di presentazione dell'offerta telematica e dell'offerta analogica nonché circa le disposizioni concernenti le condizioni della vendita sono espressamente regolamentate nei paragrafi “Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte da Decreto Ministeriale” e “Modalità di presentazione delle offerte analogiche ed altre disposizioni” contenuti nell'ordinanza di vendita e delega a firma del G.E. del 15.03.2019 pubblicata nel portale delle vendite pubbliche, ove 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 nominato Geom. Giacomo Mancini anche riguardo alla 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 cura ed onere di ogni offerente sui siti internet: www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entitribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto portale all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>

SI AVVISA CHE IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

E' inoltre possibile richiedere informazioni al professionista delegato (tel/fax 0744426603 – mob. 3405101684; indirizzo mail: avv.danidominici@libero.it), alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Terni, al numero verde di call center 800630663 o presso i sopra indicati siti internet.

Eventuale assistenza per le offerte telematiche potrà essere fornita dal gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l.

Si avvisa che le unità immobiliari di cui al presente avviso sono poste in vendita con tutti gli eventuali accessori, dipendenze, 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. Geom. Giacomo Mancini, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, 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, eventuali 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.

Dalla perizia in atti non emerge la sussistenza di trascrizioni e/o iscrizioni non suscettibili di cancellazione conseguente al decreto di trasferimento ad eccezione delle seguenti formalità: domanda giudiziale trascritta in data 24.01.2017 al n.518 reg.part. (definita con sentenza di rigetto passata in giudicato); servitù di passaggio, presa d'acqua, tubazione e canalizzazione trascritta in data 01.02.1990 al n. 848 reg.part. gravante sul terreno distinto al fg.62, particella 408 (ex part.38); servitù di passaggio trascritta in data 25.05.1990 al n. 3094 reg.part. gravante sul terreno distinto al fg.62, particella 408 (ex part. 38); servitù di inedificabilità trascritta in data 23.09.1994 al n. 5926 reg.part. gravante sui terreni distinti al fg.62, particelle 404,402, 406 e 408 (ex part. 231,232,233,248); servitù di passaggio trascritta in data 23.09.1994 al n.5928 reg.part. gravante sul terreno distinto al fg.62 particella 408(ex part. 248); servitù di passaggio trascritta in data 13.07.2001 al n. 4508 reg.part. gravate sui terreni distinto al fg. 62 particelle 408, 406 (ex part. 248,299 e 300); servitù di condutture idriche trascritta in data 08.02.2006 al n. 1169 reg.part. gravante sui terreni distinti al fg. 62 particella 245 e 408 (ex part.248).

A norma dell'art.173-quater disp. att.c.p.c. si informa che la destinazione urbanistica dei terreni è quella indicata nella perizia di stima dal CTU Geom. Giacomo Mancini alla quale si fa espresso rinvio.

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 DPR 06.06.2001 n.380, purchè 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 L. 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, li 06.10.2019

Il custode delegato alla vendita

Avv. Daniela Dominici