Avv. ILARIA MOLINARI

Via Barbarasa, n. 23 - 05100 TERNI

Tel. e fax 0744.407725 - E-mail: avv.ilariamolinari@gmail.com

PEC: ilaria.molinari@ordineavvocatiterni.it

P. IVA 01304440553 – C.F. MLNLRI75A65L117R

N. 59/2018 Reg. Es. Imm.

T R I B U N A L E D I T E R N I

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista delegato **Avv. Ilaria Molinari**

nella procedura esecutiva n. 59/18 proposta da Italfondiario S.p.A.

vista l'Ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni in data 22/02/2019 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita del seguente immobile:

LOTTO UNICO.

1) Sito in Comune di Stroncone (TR), Vocabolo Vascigliano, di seguito descritto:

*** diritto di piena proprietà su:**

- porzione di capannone per attività industriale, in catasto piani T-1, con annesse corti antistante e retrostante di pertinenza esclusiva, il tutto censito al NCEU di detto Comune al foglio 19, particella 186, sub 3, cat. D/7, R.C. euro 7.482,00.

Confini porzioni capannone subalterni 2 e 4, strada, salvi altri.

Si precisa che il tecnico ha riscontrato irregolarità urbanistico/catastali ed irregolarità edilizie (in particolare un manufatto sull'area di corte che non risulta autorizzato) per le quali si rimanda alla perizia di stima alla quale integralmente ci si riferisce, i cui costi sono stati detratti dal prezzo di stima, regolarizzabili dall'aggiudicatario con spesa quantificata dal CTU in Euro **5.500,00.**

L'immobile è attualmente occupato dalla società "omissis" in forza di contratto di locazione ad uso

commerciale sottoscritto in data 5.03.2019 quindi successivo all'atto di pignoramento ed alla sua trascrizione; **la locazione NON è opponibile alla presente procedura.**

Non vi sono spese condominiali, quindi nemmeno insolute.

L'unità immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze e dipendenze, accessioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Massimo Orsi (studio in Terni, via Giandimartalo di Vitalone n.20 – Tel. 0744.090158), consultabile sui siti internet https://pvp.giustizia.it, www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene e 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 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Ai sensi dell'art. 46 del Testo Unico di cui al DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, l'immobile in parola è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Stroncone:

Concessione Edilizia n. 24 in data 19 giugno 1993;

Concessione Edilizia in variante n. 28 in data 25 maggio 1994;

sono state presentate al medesimo Comune D.I.A. in data 31 maggio 2006, prot. n. 5101 ed in data 7 giugno 2008, prot. n. 5145.

Agibilità prot. n. 7488 del 23 luglio 2009.

Titoli così come desunti dalla CTU e dall'atto di provenienza.

In caso di insuffcienza delle notizie di cui agli art. 30 e 46 T.U. Edilizia e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi

delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Modalità e termine per la presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Terni Corso del Popolo n. 40, entro le ore 11,00 del 25.02.2020 -** giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita oppure **in forma telematica entro le ore 11,00 del 25.02.2020 all'indirizzo PEC del ministero offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modello di offerta telematica scaricabile dal portale del Ministero**.**

Le offerte di acquisto criptate-telematiche devono essere depositate con le modalità ed i contenuti del DM Giustizia 32/2015 in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.

Le offerte telematiche possono essere presentate collegandosi al sito https://ivgumbria.fallcoaste.it.

Si invita, per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che, entro l'orario sopra indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia e ad eseguire il bonifico per la cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinchè la cauzione stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura in essere presso UNICREDIT SpA, avente IBAN IT56E0200814412000105563788, al momento dell'apertura delle buste.

L'offerta analogica deve essere presenta in busta chiusa; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da euro 16,00 e ulteriori due marche da bollo da euro 2.00 ciascuna per un totale di euro 20,00, dovrà contenere:

a.il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile

a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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);

d.il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe nè pagamenti in forma rateale; il mancato saldo del prezzo e/o degli oneri tributari e dei compensi del Custode comporta la decadenza e la perdita della cauzione versata, nonché le conseguenze di cui all'art. 587, comma 2, cpc a cui si rimanda;

e.l'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.

L'offerta può essere formulata dall'offerente direttamente o a mezzo di procuratore legale; non è ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Terni – Proc. n. 59/2018"** 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; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto che precede, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc l'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine indicato; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza; se

l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

Orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate: **ore 14,30**.

Data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto: **26.02.2020, ore 12,00, presso la Sala del Gestore per la vendita Telematica sita in Terni, via del Maglio 2**

E' stato nominato quale gestore per la vendita telematica la società **Ricco Giuseppe & C. S.P.A.**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ilaria Palmeri.

Valore dell'immobile: euro 522.792,00

Prezzo base per la vendita senza incanto: euro **294.187,50**

Prezzo minimo: euro **219.890,62**

Aumenti previsti in caso di gara: non inferiori ad **euro 3.000,00**

Il giorno 26.02.2020, alle ore 12,00, presso la s**ala del Gestore per la vendita Telematica sita in Terni, via del Maglio 2,** saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 12,00, presso la sede sopra indicata, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale

riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento con rilanci (da prendere in considerazione con riferimento al prezzo base, non a quello offerto) che non potranno essere inferiori a:€ 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000; - € 1.000 per gli immobili oltre € 10.001 e fino a € 30.000; € 1.500 per gli immobili oltre € 30.001 e fino a € 60.000; € 2.000 per gli immobili oltre € 60.001 e fino a € 100.000; € 2.500 per gli immobili oltre € 100.001 e fino a € 200.000; € 3.000 per gli immobili oltre € 200.001 e fino a € 300.000; € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001;

- **In caso di adesione alla gara,** qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
- **In caso di adesione alla gara,** qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, la stessa deve essere accolta, **a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;**
- **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta,**verrà disposta l'aggiudicazione a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;**

d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara,** sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

e) allorché sia trascorso **un minuto dall'ultima offerta**, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale https://ivgumbria.fallcoaste.itun sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

h) I dati contenuti nelle offerte formulate su sopporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale https://ivgumbria.fallcoaste.ite resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 22 febbraio 2019, anch'essa consultabile sul **portale delle vendite pubbliche** e sui siti internet www.tribunale.terni.it , www.asteannunci.it, www.entietribunali.it, www.legalmente.net, www.aste.immobiliare.it.

Maggiori informazioni sono altresì reperibili presso il custode delegato Avv. Ilaria Molinari (0744/407725) e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (0744/3981 centralino), nonchè tramite il numero verde di call center 800630663 (al quale è possibile chiedere informazioni sui beni posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia), oppure presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Terni ai seguenti recapiti: tel. 0744.303730, tel. 075.5913525 (dal lun. al ven. dalle ore 8,45 alle ore 12,45) o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ivgumbria.com, o al numero verde 800417800.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articolo 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio e presso la Sala del Gestore della vendita Telematica "Ricco Giuseppe & C. SpA" sita in Terni, via del Maglio 2.

La vendita sarà soggetta ad IVA in ragione della scelta che sarà effettuata, dopo l'eventuale aggiudicazione anche in relazione alla natura del soggetto aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, nell'ordinanza di vendita e delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni il 22.02.2019, documenti reperibili nei siti sopra indicati.

Si precisa che il Tribunale per la vendita non si avvale di mediatori, agenzia immobiliari o altri intermediari.

Terni, lì 19.11.2019

Il custode delegato

Avv. Ilaria Molinari