



Proc. N. **216/2016** 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. 216/2016;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, in data 19/12/2016;
 - 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 23/07/2018, 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 3

Diritti di usufrutto pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR), Via Giuseppe Di Vittorio n. 47, costituito da locale uso garage censito al N.C.E.U. del Comune di Terni, F.gl. 124, Part.IIa 236, Sub 47, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza mq. 22, piano T, R.C. Euro 40,90. Ubicato sotto la rampa di accesso carrabile, è raggiungibile solo dall'esterno attraverso gli spazi pubblici.

In buono stato di manutenzione, non sussistono difformità catastali ed edilizio-urbanistiche. Ad oggi sussistono insoluti per spese condominiali pari a circa Euro 48,00.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'unità immobiliare sita nel Comune di Terni (TR) – Viale Filippo Turati, censito al N.C.E.U. del Comune di Terni, F.gl. 124, Part.IIa 658, Sub 80, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq. 1, piano T, R.C. Euro 1,08.

Trattasi di vetrina per esposizione pubblicitaria idonea a contenere cartelli, poster o simili costituita da una nicchia ubicata nell'androne dell'ingresso, al piano terra, dell'immobile condominiale sito in V.le Filippo Turati n. 22.

Conforme all'uso cui è destinata non sono state riscontrate per essa difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali.

Alla medesima spettano pro quota tutti i diritti e gli oneri del regolamento di condominio di cui sopra che ammontano a circa Euro 3,00 annui. Attualmente residuano spese condominiali insolte pari a circa Euro 18,91.

Per ogni ulteriore dettaglio circa gli immobili di cui ai Lotti 3 e 4 si rimanda alla perizia di stima redatta dal tecnico, Geom. Roberto Mariotti del 27/06/2017.

Si precisa che l'unità immobiliare di cui al Lotto 4 è libera, mentre quella del Lotto 3 è attualmente utilizzato da familiari del soggetto esecutato; per detto lotto sussiste Ordinanza di Liberazione del 23/07/2018.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile ad uso ufficio sito nel Comune di Terni (TR) – Via Romagna n. 118 facente parte di un fabbricato edificato nel periodo 2006-2008 comprendente 79 unità immobiliari regolate in condominio, ubicato in zona residenziale semicentrale dell'abitato cittadino di Terni (quartiere "Borgo Bovio").

L'immobile in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Terni, F.gl. 111, Part.IIa 441, Sub 92, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza vani 9,5, piano 1, R.C. Euro 3.458,97.

Derivata dalla fusione di due precedenti unità distinte agli ex Sub 4 e 5, si compone di due vani adibiti a studio dentistico, due vani adibiti a studio medico, reception, sale di attesa, sala sterilizzazione, locale uso ufficio, due bagni - di cui uno per soggetti diversamente abili – bagno/spogliatoio con antibagni e disimpegni, per una superficie utile di mq. 132,90 oltre a pertinenze costituite da terrazze di superficie pari a mq. 101,00.

L'immobile presenta ottime condizioni generali sia perché di costruzione relativamente recente, sia perché oggetto di recenti lavori di adattamento al fine di renderlo idoneo all'attuale utilizzo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano; sussiste inoltre un impianto di condizionamento autonomo. Indice di prestazione energetica: Classe F.

Spese ordinarie di gestione pari a circa Euro 120,00 mensili, salvo conguaglio di fine anno. Alla data del presente avviso sussistono spese condominiali scadute e insolte pari a circa Euro 4.480,00 salvo conguaglio a consuntivo.

L'intero immobile risulta occupato da un unico conduttore con N. 02 contratti di locazione commerciale registrati opponibili alla Procedura, attualmente di fatto risolti in forza del provvedimento di convalida di sfratto emesso dal Tribunale di Terni il 22/01/2019; le operazioni di rilascio coattivo dell'immobile sono in corso di esecuzione.

Per il suddetto immobile non sono state riscontrate difformità né catastali, né edilizio-urbanistiche.

Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia del 27/03/2018 redatta dal Geom. Roberto Mariotti, Lotto 1 - parte 1 di 5 corrispondente al Lotto 6 del presente avviso e dell'Ordinanza di vendita.

LOTTO 7

Diritti di piena proprietà pari all'intero sull'immobile sito nel Comune di Terni (TR) – Via Tre Colonne n. 28/A facente parte di un complesso edilizio di pregio conosciuto come "ex Palazzo Morandi" ubicato in zona residenziale nel centro storico dell'abitato cittadino di Terni. In particolare, detta unità fa parte di un corpo prospiciente sul cortile interno di detto complesso e su Via Tre Colonne, che edificato/ristrutturato nel periodo compreso tra il 1989 e il 1992 è costituito da un fabbricato residenziale-commerciale regolato in condominio comprendente 38 u.i.. L'immobile in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Terni, F.gl. 115, Part.IIa 513, Sub 7, Cat. C/1, Classe 10, Consistenza mq. 91, piano T-S1, R.C. Euro 4.930,05. In buone condizioni generali, si compone di un locale principale ad uso negozio al piano terra per una superficie utile di mq. 53,10 oltre a pertinenze accessorie comunicanti costituite da w.c. e anti w.c. parimenti ubicate e da un sottonegozio al piano interrato per una superficie di mq. 103,20.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano; sussiste inoltre un impianto di condizionamento autonomo. Indice di prestazione energetica: Classe F.

Spese ordinarie di gestione annue pari a circa Euro 408,00 salvo conguaglio di fine anno.

Ad oggi sussistono spese condominiali insolte pari a Euro 853,45 salvo conguaglio a consuntivo.

L'immobile risulta attualmente libero.

Non sono state riscontrate difformità né catastali, né edilizio-urbanistiche.

Per ulteriori dettagli si fa espresso rinvio alla perizia del 27/03/2018 redatta dal Geom. Roberto Mariotti, Lotto 3 - parte 3 di 5 corrispondente al Lotto 7 del presente avviso e dell'Ordinanza di vendita.

La vendita dei lotti 3 e 4 non è soggetta a I.V.A..

La vendita dei Lotti 6 - 7 è esente IVA ex art. 10, c. 1 n. 8-ter D.P.R. 633/72, ma potrà essere assoggettata a IVA per eventuale opzione del soggetto esecutato.

Il valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è pari a: Lotto 3 Euro 11.200,00; Lotto 4 Euro 400,00; Lotto 6 Euro 178.200,00; Lotto 7 Euro 263.200,00.

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

Prezzo base **Lotto 3**: Euro 8.164,80. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00;

Prezzo base **Lotto 4**: Euro 400,00. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00;

Prezzo base **Lotto 6**: Euro 75.178,13. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00;

Prezzo base **Lotto 7**: Euro 111.037,50. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.500,00.

A pena di inefficacia, il **prezzo minimo** offerto **non** potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ossia, rispettivamente, a Euro 6.123,60 per il Lotto 3, a Euro 300,00 per il Lotto 4, a Euro 56.383,60 per il Lotto 6, a Euro 83.278,13 per il Lotto 7.

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 (**25/02/2020**).

Data e luogo della vendita: **26 febbraio 2020 - ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato **sito in Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Data e luogo di apertura offerte: **26 febbraio 2020 - 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. 216/2016" 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@giustiziactert.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. 216/2016, IBAN IT 84 L 06220 14406 000002001256** con causale "**Proc. Es. Imm.re N. 216/2016 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 **26 febbraio 2020** 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. del 23/07/2018 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, Geom. Roberto Mariotti 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.asteanunci.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 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 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., Geom. R. Mariotti, anche con riferimento alla condizione 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 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, 20 novembre 2019.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Monica Piersantini