



Proc. N. **95/2018** Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Dott. Roberto Piersantini con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 95/2018;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, in data 03/01/2019;
 - vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Roberto Piersantini, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 25/11/2019, 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 sul compendio immobiliare con annessa corte e terreni di natura agricola di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Narni (TR) – Strada della Selva snc (catastalmente Strada delle Campore) composto da:

- Complesso a destinazione produttiva con corte di pertinenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio 31, Particella 287, Sub 3, Z.C. 2, Cat. D/7, R.C. Euro 12.354,00. La particella 287 risulta allibrata anche al Catasto Terreni alla Partita Speciale 1 come Area di Enti Urbani e Promiscui con una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 9.640;
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Narni al Foglio 31, Particella 293, Ha 00.17.60, R.D. Euro 8,73, R.A. Euro 8,18;
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Narni al Foglio 31, Particella 206, Ha 00.01.50, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,70.

Trattasi di un insieme di fabbricati e manufatti a destinazione produttiva inerenti alla lavorazione, allo stoccaggio e alla vendita di prodotti cerealicoli. Si compone di un capannone, alcuni silos di stoccaggio, un locale pesa con piattaforma e una palazzina uffici, tutti ubicati all'interno di un'ampia area munita di recinzione metallica che delimitando l'insediamento produttivo e le sue pertinenze-accessori ne costituisce, per la parte libera dai manufatti, la relativa corte di pertinenza.

Il capannone, in struttura di acciaio con copertura e tamponatura in lamiera zincata, presenta un'altezza media di circa m. 14 ove trovano ubicazione le zone di lavorazione e di "vendita"

quest'ultima di fatto utilizzata come magazzino-deposito. In un corpo aderente a questa prima struttura si trovano un locale destinato a sala di controllo delle lavorazioni, i servizi per il personale (spogliatoio e wc), una zona "quadri elettrici" e una tettoia a copertura della zona di ingresso degli automezzi. Completa la consistenza di questa porzione la presenza di due ulteriori tettoie una delle quali a confine con la zona ove sono collocati i silos e un locale pesa con annessa piattaforma in acciaio.

Il tutto versa in uno stato di manutenzione generale scadente.

Gli uffici amministrativi sono collocati in un edificio indipendente in muratura a un solo piano, distaccato da quello di lavorazione e vendita. Interessato da un intervento di manutenzione straordinaria relativamente recente, presenta tuttavia sia all'interno che all'esterno dei significativi distacchi di intonaco causati dalla presenza di umidità.

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda è alimentato da una caldaia murale esterna priva però di una tubazione di espulsione dei fumi sino alla copertura.

Sulla corte di pertinenza insistono dei serbatoi interrati per il deposito del G.P.L. e un gruppo di serbatoi in materiale plastico per la riserva idrica con adiacente manufatto contenente all'interno un gruppo pompe; quest'ultimo, unitamente alla rete idrica e alle lance, va a costituire l'impianto antincendio.

I due terreni sono ancora censiti autonomamente nella sezione del Catasto Terreni, ma per ubicazione ed utilizzo sono di fatto pertinenza esclusiva del complesso produttivo.

In particolare quello di cui alla Particella 293, essendo ricompreso all'interno della recinzione, va ad aumentare la consistenza del terreno distinto con il mappale n. 287.

Il secondo terreno è invece di più ridotte dimensioni ed è ubicato al di fuori della suddetta corte, tuttavia insistendo sullo stesso una cabina elettrica può considerarsi di fatto funzionalmente connesso al complesso produttivo sopra descritto.

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare per il compendio posto in vendita; il CTU ha tuttavia verificato un consistente arretramento della recinzione dal limite di proprietà che ha determinato l'ampliamento della viabilità adiacente, con una conseguente servitù di fatto sulla stessa porzione di terreno esterno alla recinzione.

L'intero compendio posto in vendita ricade in area urbanistica agricola: al riguardo il CTU ha potuto riscontrare la legittimazione dell'insediamento produttivo in detta area tramite la corrispondenza tra i titoli rilasciati e le destinazioni autorizzate.

Per quanto concerne invece lo stato autorizzato dai titoli abilitativi rinvenuti e lo stato di fatto accertato, sono state rilevate delle **difformità** sia sotto il profilo **urbanistico-edilizio**, sia sotto il profilo **catastale**.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio vi sono:

- opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Narni;
- opere eseguite in assenza di titoli;
- opere non realizzate nonostante le concesse autorizzazioni;

per la definizione delle quali è necessaria la procedura dell'Accertamento di Conformità.

Per informazioni dettagliate nel merito, si fa espresso rinvio alla perizia elaborata dal CTU nominato dal Tribunale, Geom. Giovanni Sansoni.

Sotto il profilo catastale la consistenza degli immobili e dei manufatti non trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate, per il cui dettaglio nuovamente si rinvia alla relazione peritale.

Sussistono difformità anche con riguardo ai terreni.

Quello di cui al Foglio 31, Particella 293, è ancora censito autonomamente nella sezione del

Catasto Terreni: si dovrà pertanto procedere al suo trasferimento nella sezione del Catasto Urbano e successivamente unirlo alla corte della Particella 287.

Con riguardo al terreno di cui alla Particella 206 del medesimo foglio – anch'esso ancora identificato al Catasto Terreni – la cabina elettrica che sullo stesso insiste non risulta rappresentata in mappa, né censita nella sezione del Catasto Fabbricati.

Per quanto sopra è necessario procedere all'aggiornamento delle Mappe catastali e delle Planimetrie sia per la sezione Terreni che per la sezione Fabbricati.

Anche in questo caso si fa espresso rinvio alla relazione del CTU il quale ha provveduto a stimare i costi presumibilmente da sostenere per sanare le difformità riscontrate, portandoli in decurtazione dal prezzo di vendita.

Al momento manca l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) che verrà redatta dal CTU già nominato, all'esito dell'aggiudicazione. Indice presunto: F/G.

Non ricorre la presenza di condominio.

Per ogni dettaglio e per una puntuale descrizione del compendio oggetto di vendita si rimanda alla perizia di stima elaborata dal Geom. Giovanni Sansoni, con particolare riguardo ai titoli amministrativi succedutesi nel tempo, alle difformità riscontrate e alle modalità di determinazione del prezzo.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è attualmente occupato senza titolo a motivo dell'avvenuta convalida di sfratto per morosità intimato dal Custode Delegato nei confronti della società conduttrice; allo stato è in corso l'esecuzione del provvedimento di rilascio.

Il presente Lotto Unico è posto in vendita al Prezzo base di **Euro 660.000,00**; rilancio minimo in caso di gara **Euro 5.000,00**.

A pena di inefficacia, il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, ossia a **Euro 495.000,00 (prezzo minimo)**.

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

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 (**30/03/2020**).

Data e luogo della vendita: **31 marzo 2020 - ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Data e luogo di apertura offerte: **31 marzo 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 Delegato, Dott.ssa Ilaria Palmeri, il nome del Professionista Delegato, Dott. Roberto 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 all'offerta, 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. 95/2018" 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. 95/2018, IBAN IT 55 Q 06220 14406 000002001459** con causale "Proc. Es. Imm.re N. 95/2018 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" e "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni".

Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita:

Il giorno **31 marzo 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 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 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 che hanno invece formulato l'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 25/11/2019 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 il compendio immobiliare posto in vendita si fa espresso rinvio alla relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Giovanni Sansoni in particolare 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 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: roberto.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 offerte 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 il compendio immobiliare di cui al presente avviso è posto in vendita con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad esso 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., Geom. Giovanni Sansoni, anche con riferimento alla condizione urbanistica/catastale dei beni e allo stato di fatto in cui gli stessi 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 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, 30 dicembre 2019.

Il Custode e Professionista
Delegato alle vendite
Dott. Roberto Piersantini