N. 201/2017 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Il custode/delegato Dott. Federico Desantis nella procedura esecutiva n. 201/2017, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Terni in data 20/01/2019 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e l'esito delle aste precedenti

AVVISA

che davanti al sottoscritto nel suo studio in Terni Via delle Conce 54, nella data sotto indicata, si terrà la vendita senza incanto secondo il modello della vendita sincrona mista dei seguenti immobili:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

LOTTO 1

Corpo A

Uffici siti in Narni (TR) Via della Pinciana n 1 (in Catasto Via A. Saffi 1) e Via della Pinciana n. 5 distinti catastalmente al Foglio 73 particella 72 sub. 24 graffata alla particella 76 sub. 9 e alla particella 78 sub n. 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 31 vani e rendita € 6.324,01 euro.

Gli immobili hanno una superficie commerciale lorda di mq. 856,50.

Gli immobili risultano accessibili anche dagli uffici di Via Aurelio Saffi n. 10 (Corpo B) facenti parte dello stesso lotto.

Complessivamente l'immobile si configura come un ampio fabbricato che si sviluppa su quattro livelli ed è così strutturato: al piano terra abbiamo un ingresso con vano scala ed ascensore. Al piano interrato sono presenti locali accessori e servizi igienici; al piano terra è presente un ulteriore ingresso che da accesso a locali tecnici e ad un accesso situato su Via Aurelio Saffi n. 10; al piano primo e secondo sono presenti locali adibiti ad uffici, locali accessori e servizi igienici. L'altezza utile interna del piano interrato è di circa 3,30 m; per il piano terra è di 2,90 m; per il piano primo di 4,25 m; per il piano secondo è di 2,80 m. L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967 e successivamente ristrutturato.

Corpo B

Uffici siti in Narni(TR) Via Aurelio Saffi n. 10, distinti catastalmente al Foglio 73 particella 72 sub 25 graffata con la particella 76 sub. 10, categoria A/10, classe 3, consistenza 13 vani, rendita € 3.088,41.

Gli immobili hanno una superficie commerciale lorda di mq 320.

L'immobile risulta accessibile anche da Via della Pinciana n. 1 e Via della Pinciana n. 5 (Corpo A).

Complessivamente l'immobile si configura come un ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli ed è così strutturato: al piano terra abbiamo un ingresso con vano scala ed ascensore; al piano primo e secondo sono presenti locali adibiti ad uffici, locali accessori e servizi igienici. L'altezza utile interna del piano terra è di 3,20 m; per il piano primo è di 3,20 m; per il piano secondo è di 3,30 m. L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967 e successivamente ristrutturato.

Per entrambi i corpi A e B sono state rilevate dall'esperto Ing. Gabriele Battistoni alcune irregolarità catastali ed edilizie sanabili con una spesa complessiva di circa € 17.000,00 per le quali si rinvia al rapporto di stima depositato. L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Le unità immobiliari si presentano strutturalmente in un sufficiente stato di conservazione ma in completo stato di abbandono e prive di ogni manutenzione.
Non risulta costituito alcun condominio
Gli immobili sono liberi

Prezzo di stima del lotto al netto della decurtazione del 15% e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 533.013,75

LOTTO 4
Magazzino sito a Narni (TR) Via Aurelio Saffi n. 16, distinto catastalmente al Foglio 73 particella 72 sub 16, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq e rendita € 158,80.
L'immobile ha una superficie commerciale lorda di mq 54,60.
Il magazzino risulta accessibile da Via Aurelio Saffi n. 16 e da Via della Pinciana n. 11. Complessivamente l'immobile è costituito da un locale uso magazzino senza servizi igienici posto al piano terra e da un locale in cui è installata una cabina elettrica di trasformazione per alimentazione. Si specifica che l'ingresso da Via della Pinciana n. 11 non è utilizzabile in quanto in uso a cabina di trasformazione per alimentazione di energia elettrica dell'Enel. La porzione di unità immobiliare adibita ad uso magazzino risulta priva di impianti tecnologici ad eccezione dell'impiantoelettrico di illuminazione.
L'altezza utile interna media è di circa 3,80 m. L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967.
L'unità immobiliare si presenta strutturalmente in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.
Non risulta costituito alcun condominio
L'immobile è libero
Prezzo di stima del lotto al netto della decurtazione del 15% € 13.923,00

Si segnala che dovrà essere cancellata a cura e spese dell'aggiudicatario la trascrizione del preliminare di compravendita di portafoglio immobiliare autenticato dal Notaio Giacomo Laurora il 03/03/2011 rep. 55085 trascritto al n 2502 r.p. in data 25/03/2011.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli 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 Ing. Gabriele Battistoni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, 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.
Per le violazioni 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.

Lotto 1

Prezzo base d'asta: € 299.812,50

Prezzo minimo (75% del prezzo base) € 224.859,38

Rilancio minimo: € 3.000,00

Data dell'esame delle offerte: 24/04/2020 ore 10:00

Termine presentazione offerte: 23/04/2020 ore 11:00

Lotto 4

Prezzo base d'asta: € 7.875,00

Prezzo minimo (75% del prezzo base) € 5.906,25

Rilancio minimo: € 500,00

Data dell'esame delle offerte: 24/04/2020 ore 10:00
Termine presentazione offerte: 23/04/2020 ore 11:00

Ai sensi dell'art 46 del DPR 380/2001 si rappresenta che tutti gli edifici risultano costruiti anteriormente al 17 marzo 1985. Ai sensi dell'art 40 della Legge 47/1985 si rappresenta che gli immobili posti in vendita sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie: n. 7753 del 25/05/1968 Autorizzazione Soprintendenza ai monumenti ed alle gallerie dell'Umbria; n. 2852 del 25/07/1968 Nulla Osta per Opere Edilizie; n. 5721 del 16/12/1976 nulla Osta per Opere Edilizie; n. 6349 del 27/04/1978 Licenza Edilizia; n. 7463 del 19/05/1981 Nulla Osta per Opere Edilizie; n. 8383 del 30/08/1983 Autorizzazione edilizia (pratica respinta dall'Amministrazione); n. 12814 del 05/08/1987 Autorizzazione edilizia; n. 12977 del 28/05/1992 Concessione Edilizia (Diniego); n. 15906 del 13/05/1998 Concessione Edilizia; n. 6311 del 03/03/2011 denuncia di inizio attività obbligatoria; n. 12447 del 05/05/2011 Denuncia di inizio attività obbligatoria

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46 comma 5 del Testo unico dell'edilizia e di cui all'art 40 comma 6 della legge 47/1985.

Offerte analogiche
Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni in Corso del Popolo 40 entro le ore 11.00 del 23/04/2020. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata

mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita.
L'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:
a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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) da indicarsi nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
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. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
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 personalmente o a mezzo di procuratore legale.
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 201/2017" 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.

Offerte telematiche

Le offerte di acquisto in via telematica devono pervenire dagli offerenti entro le ore 11,00 del giorno 23/04/2020 seguendo le modalità riportate nel paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta

d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT80Y0311114401000000002370

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno n. 3-5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Comunque la cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Gli offerenti telematici sono invitati ad accertarsi che entro l’orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Assistenza

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA PER GLI OFFERENTI IN VIA TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazione, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, le **credenziali per l’accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 24/04/2020 alle ore 10,00 .

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno. In tal caso, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione a firma dell'esperto Ing. Gabriele Battistoni che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sui siti internet: pvp.giustizia.it; www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it; www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla "Disciplina della pubblicità della vendita" inserita all'interno dell'allegata ordinanza di vendita e delega delle operazioni consultabile sui suddetti siti internet.

Si specifica che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

IL TRIBUNALE PER LA VENDITA NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, anche presso il custode, Dott. Federico Desantis (Tel. 0744.300727) o al numero verde 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia o presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it

Terni, 16/01/2020

Il custode/delegato
Dott. Federico Desantis