



TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Esecuzione immobiliare n. 42/18 R.G.E.

--ooOoo--

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Palmeri Ilaria

Custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Lorella Gelosi

--ooOoo--

Il sottoscritto Avv. Lorella Gelosi, con studio in Terni Via Barbarasa n.23, tel 0744 428239 - e-mail: lgelosi@hotmail.it, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 42/18 R.G.E.;

-visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Ilaria Palmeri, in data 25/03/2019 ai sensi dell'art.591 c.p.c.;

- visto gli art. 569, 570 ss c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 settembre 2019 alle ore 15:30** presso la **Sala Aste Telematiche (SAT)** della società **Edicom Finance** in Terni via delle Conce n. 43 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

diritto 1/1 di piena proprietà su complesso immobiliare sito a Narni vicolo del Comune 4 che a sua volta fa parte di un isolato del centro storico di Narni, di origine medioevale, costruito in muratura e pietra portante e solai a volta di mattoni per il piano terra, oggetto di radicale ristrutturazione e trasformazione in Hotel ristorante negli anni 80 che ha conferito all'immobile un carattere ed una qualità architettonica di alto valore. Costituito da tre corpi di seguito descritti:

- A) **Porzione di fabbricato, sito in Comune di Narni, con accesso dal numero civico 4 di Vicolo del Comune costituita da locali ad uso ristorante e servizi; censita al NCEU di Narni al Fg. 73 part 66 sub 20 categoria C/1, classe 9, consistenza 117 m², superficie Totale: 195 m², rendita € Euro 3.347,57** costituito dall'androne di ingresso, tre sale, una cucina con ripostiglio/dispensa, servizi igienici, un piccolo banco reception lungo il corridoio di distribuzione che porta al vano ascensore/montacarichi e ripostiglio, e un locale tecnico accessibile dalla corte
- B) **Porzione di fabbricato, sito in Comune di Narni, con accesso dal numero civico 4 di Vicolo del Comune, costituita da locali ad uso albergo e relativi servizi che e si sviluppa ai piani 1, 2, 3, 4, e 5 del complesso immobiliare, censita al NCEU di Narni al Fg. 73 part 66 sub 21 categoria D/2, rendita € Euro 15.612,00 Superficie commerciale complessiva di circa mq 925,00** costituito da ampia sala per accoglienza e ristoro, la quale comunica con la sala colazione e sala bar e una suite al piano primo, cinque camere una suite ed uno spogliatoio per il personale al piano secondo; 5 camere da letto con servizio igienico e uno spogliatoio accanto al vano ascensore per il personale al piano terzo; una camera da letto con servizi igienici al piano quarto; una camera da letto con servizi igienici al piano quinto
- C) **corte ad uso esclusivo delle particelle 66 sub 20 e 21 e 4 Censita al NCEU di Narni al**

foglio 73, particella 70, indirizzo Vicolo del Comune n. 4, piano T, comune Narni, categoria area urbana, consistenza 74 mq
di seguito una foto della facciata su Vicolo del Comune



Sono state rilevate difformità catastali ed urbanistiche, sanabili con oneri a carico dell'aggiudicatario per la cui quantificazione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal G.E. Arch. Luca Rosati.

Si rappresenta che l'immobile è occupato dai proprietari e verrà liberato dal professionista delegato, salvo espresso esonero, successivamente all'aggiudicazione.

Si avverte:

che alcune porzioni del complesso immobiliare costituente l'hotel ed in particolare l'ascensore, il montacarichi e la centrale termica della particella 66 sub 20 e 21 insistono sulle particelle 69 e porzione della 68 non oggetto di pignoramento, allo stato di proprietà incerta, che in perizia è contenuta completa informazione in ordine alla circostanza per gli interessati;

che le predette parti di immobile non saranno oggetto del decreto di trasferimento e che pertanto non sarà possibile trasferirne la proprietà in capo all'aggiudicatario con la conseguenza che la stessa dovrà essere acquisita successivamente previa accordo con l'avente diritto (allo stato incerto) in mancanza del quale le predette parti di immobile potrebbero dover essere demolite;

che la predetta circostanza ha giustificato, da parte del G.E., un adeguamento della stima con decurtazione maggiore di quella ordinaria prevista nel quesito peritale, applicata, nel caso di specie in misura pari al 20% del prezzo di stima

Prezzo base: € € 635.000,00

Prezzo minimo: € 476.250,00 ossia almeno il 75% del prezzo base

Rilancio minimo: € 5.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- i beni costituenti il lotto sono compiutamente descritti ed illustrati, anche in ordine ad eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche, nella relazione di stima depositata in atti dell'Arch. Luca Rosati (completa di foto, documentazione e planimetrie), consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet: www.legalmente.net, www.asteannunci.it, www.tribunale.terni.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; in ogni caso l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni entro i termini di legge.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 ai sensi dell'art.63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art.36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

- Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

- Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art.580 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara in forma tradizionale (cartacea) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni (si veda il paragrafo A) "Modalità di presentazione cartacea dell'offerta") oppure in via telematica (si veda il paragrafo B) "Modalità di presentazione dell'offerta telematica").

A) Modalità di presentazione cartacea dell'offerta

- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice titolare della procedura e

la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito www.tribunale.terni.it); All'interno della busta dovrà essere inserita:

1) L'offerta di acquisto, (con ciò intendendo una dichiarazione sottoscritta dall'offerente con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

2) l'offerta, da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00, 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 minimo indicato 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;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; non è invece ritenuta ammissibile l'offerta di vendita a mezzo mandatario o procuratore speciale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: 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;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni - Proc. N. 42/2018" 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 numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore al prezzo base, eventualmente ribassato;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

B) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

- 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.doauction.it Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, entro le ore 11:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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 IT41K0200814412000105600671

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

- 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. Si invita, pertanto, l’offerente ad accertarsi che entro l’orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa sia effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento della apertura delle buste.

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

IN OGNI CASO

sia che l’offerta venga presentata in modo tradizionale cartaceo, sia che venga presentata telematicamente:

- L’offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte;

- L’offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 11:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 11:00 del giorno immediatamente precedente.

- L’offerta di acquisto sarà altresì inefficace se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d’asta sopra indicato o se l’offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

- In caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal Custode giudiziario e professionista delegato, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell’Erario) entro il termine indicato nell’offerta, l’aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l’incameramento della cauzione (il mancato

pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

-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.

SI AVVISA

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

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- Il professionista delegato, all'udienza del **11 settembre 2019 ORE 15:30**, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica, provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano personalmente e/o a mezzo di procuratore speciale o generale, munito di procura conferita mediante atto notarile e o a mezzo di avvocato, parimenti munito di procura autenticata da notaio il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c., comparando 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. 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 presenza di unica offerta, se l'offerta è superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente, mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- 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 svolgerà con modalità 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 1 (UN) minuto. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 5.000,00 (CINQUEMILA/00) per ciascun lotto.

- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura

del professionista e rese 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.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- L'aggiudicatario deve versare nel conto corrente (che il professionista delegato ha aperto a nome della procedura) il residuo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario), entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; le coordinate bancarie dei predetti conti verranno fornite dal professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita. Entro tale termine massimo dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

- Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto Custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Lorella Gelosi, la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981) e il numero verde di call. center 800630663 ove è possibile sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail e fax della perizia. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Tale immobile potrà essere visionato tramite richiesta di visita che dovrà essere inoltrata esclusivamente utilizzando il portale [hppt://venditepubbliche.giustizia.it](http://venditepubbliche.giustizia.it).

Si precisa, infine, che, considerata la natura e/o qualifica del soggetto esecutato nonché la natura e/o qualifica del soggetto che acquisterà il lotto posto in vendita, l'operazione potrebbe essere soggetta ad IVA, della quale non si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta e che, quindi, dovrà essere conteggiata in aggiunta allo stesso.

Terni, li 08.05.2019

**Il professionista delegato
Avv. Lorella Gelosi**