

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA (n.4)

nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 54/2018 R.G.E. Tribunale di Terni

Promossa da: "ELROND NPL 2017 S.r.l." c/ *omissis*

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Angelini

§§§

Il sottoscritto Avv. Paolo Pileri, con studio in Orvieto (TR), Via della Pace n.13, tel. 338/5864820; e-mail: pileripaolo@libero.it; pec: pileripaolo@pec.it; Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 54/2018;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni, in data 03/09/2018;

- vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Avv. Paolo Pileri, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Ilaria Palmeri in data 27/05/2019, 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.

RENDE NOTO

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei seguenti immobili, così come descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Fabrizio Magistrato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

LOTTO UNICO

- Diritti di piena proprietà su locale al piano terra con soppalco, attualmente adibito ad attività di ristorazione, sito in Porano (TR) Via Eugenio Bellini n.14, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 121 Sub 6 Categoria C1 Classe 1°, della consistenza catastale di 27 metri quadri;
- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ai piani seminterrato e terra, attualmente adibito ad attività di ristorazione, sito in Porano (TR) Via Eugenio Bellini n.12, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 123 Sub 3 Categoria C1 Classe 3°, della consistenza catastale di 139 metri quadri;

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, a differenza di quanto rappresentato all'Agenzia del Territorio, di fatto, costituiscono un unico immobile adibito ad attività di ristorazione denominata

“....*Omississ....*” ed i locali risultano comunicanti tra di loro mediante una porta interna di accesso: si rende necessaria pertanto una nuova denuncia di variazione che comprenda sia la fusione fra le unità immobiliari sia l'esatta rappresentazione cartografica e il costo per tale adempimento è stato quantificato dal CTU in €.950,00.

Dalla perizia di stima redatta dal CTU incaricato Geom. Magistrato Fabrizio è emerso poi che nell'unità immobiliare identificata con part. 123 sub 3, nell'individuazione del locale igienico, vi è una difformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato.

Sono state inoltre riscontrate carenze autorizzative e mancanza di conformità degli impianti, che però possono essere regolarizzate mediante la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria con un costo complessivo di €5.000,00.

Gli adeguamenti da realizzare nelle unità immobiliari per rendere agibili e conformi all'attuale normativa gli impianti, l'areazione, l'abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza nei luoghi di lavoro è stato quantificato in €12.000,00.

L'immobile presenta una copiosa infiltrazione di acqua piovana proveniente dal soffitto di una delle stanze che la rende inutilizzabile, problematica rilevata e meglio descritta dal CTU incaricato della stima.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo, rispetto a cui con la presente ordinanza è stato apportato l'aumento della somma di Euro 300,00 per la redazione dell'APE che rimarrà a carico della procedura esecutiva e la riduzione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e rimborso spese forfettario per le eventuali spese di amministrazione insolute non operata dall'Esperto in perizia.

Il Tribunale di Terni, con Sentenza n. 589/2020 pubblicata il 16/09/2020, emessa all'esito del procedimento RG n. 1826/2019, ha dichiarato la risoluzione dei precedenti contratti di locazione commerciali stipulati tra il debitore esecutato e le società conduttrici e ha ordinato a queste ultime, che attualmente lo occupano di fatto, a rilasciare gli immobili in favore della procedura esecutiva.

La predetta sentenza del Tribunale di Terni è stata impugnata dalle società occupanti e, allo stato attuale, pende procedimento di appello, dinanzi alla Corte di Appello di Perugia, rubricato al 701/2020 R.G.App. la cui discussione è fissata per l'udienza del 1/12/2022. La Corte d'Appello, con ordinanza, ha rigettato l'istanza di sospensione della sentenza impugnata.

Il valore del presente Lotto Unico determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è pari a Euro 182.250,00. L'immobile di cui al richiamato Lotto è ora posto in vendita al **prezzo base di Euro 65.475,00; rilancio minimo in caso di gara Euro 2.500,00. A pena di inefficacia, il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base ossia a Euro 49.106,25 (prezzo minimo).**

Il regime fiscale che può trovare applicazione prevede le seguenti alternative:

1. Fabbricato strumentale per natura venduto da impresa non costruttrice (senza opzione in atto per l'applicazione dell'IVA):

- IVA esente
- Imposta Registro € 200,00
- Imposta Ipotecaria 3% con un minimo di € 200,00
- Imposta Catastale 1% con un minimo di € 200,00

2. Fabbricato strumentale per natura venduto da impresa non costruttrice (se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA):

- IVA 22% con REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo IVA
- Imposta Registro € 200,00

- Imposta Ipotecaria 3% con un minimo di € 200,00
- Imposta Catastale 1% con un minimo di € 200,00

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.

Data e luogo della vendita: 8 marzo 2022 - ore 16:00 presso lo studio del professionista delegato sito in Orvieto (TR) in Via della Pace n.13 (Tel.338/5864820)

Data e luogo di apertura offerte: 08/03/2022 ore 16:00 presso lo studio del professionista delegato sito Orvieto (TR) in Via della Pace n.13.

Modalità di presentazione dell'Offerta in Forma Analogica:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa da consegnarsi presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Orvieto (TR) Via della Pace n.13 (Tel.: 3385864820) 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, Avv. Paolo Pileri 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.

L'offerta, dovrà contenere 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; se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta); i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia; il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire entro **120** giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale),

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

L'offerta può essere formulata dall'offerente:

- personalmente;
- oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta);
- oppure tramite un avvocato, 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.;

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. 54 /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;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15;

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. 54/2018” 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 telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate 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>.

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 EDICOM SERVIZI SRL.

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. 54/2018, IBAN: IT89O0200814412000105533165 con causale "Proc. Es. Imm.re N. 54/2018 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 **08/03/2022 ore 16:00** 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 EDICOM SERVIZI SRL almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica www.doauction.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 10/04/2019 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 l'unità immobiliare posta in vendita si fa espresso rinvio alla relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Fabrizio Magistrato 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 all'immobile posto in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> ed inviate per conoscenza all'indirizzo email: pileripaolo@libero.it

Si avvisa che il Tribunale NON SI AVVALE DI MEDIATORI, AGENZIE IMMOBILIARI O ALTRI INTERMEDIARI.

E' inoltre possibile richiedere informazioni al Professionista delegato Avv. Paolo Pileri, Tel. 338/5864820, email: pileripaolo@libero.it, 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 EDICOM SERVIZI SRL al numero 0917308290 o all'indirizzo mail: info@doauction.com

Si avvisa che l'unità immobiliare di cui al presente avviso è posta in vendita con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad essa 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. Fabrizio Magistrato, 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.

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.

Orvieto, 04/11/2021

Il Custode e Professionista Delegato alle vendite

Avv. Paolo Pileri

