



Proc. N. 127/2022 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il Dott. Andrea Sattin con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 127/2022;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni in data 13/02/2023;
  - vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Andrea Sattin, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini in data 17/05/2023, 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** del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà pari all'intero** sull'immobile sito nel Comune di Narni (TR) – Frazione Narni Scalo, Via Toiano n. 10 (catastalmente Via Toiano n. 14), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio 51, Particella 86, Sub 7, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 11 vani, Rendita catastale Euro 596,51.

Trattasi di unità immobiliare ubicata in una palazzina che si sviluppa in quattro piani - di cui uno interrato e tre fuori terra - edificata negli anni '30 e ristrutturata negli anni '50. A seguito del sisma che ha interessato la zona narnese nel 2000, lo stabile è stato oggetto di un'ulteriore ristrutturazione e adeguamento sismico, con interventi che hanno interessato in particolare il tetto e la struttura del torrino.

Per i lavori di ripristino e miglioramento sismico sono state presentate le relative pratiche edilizie, ma a tutt'oggi l'agibilità non è stata ancora rilasciata.

L'abitazione è accessibile sia dalla corte esclusiva lato nord adiacente a Via Toiano tramite portone di ingresso, sia dalla corte esclusiva lato sud attraverso una scala esterna che immette direttamente in cucina, sia dalla corte comune distinta al Foglio 51, Particella 86, Sub 5 - di proprietà per diritti pro quota - posta a nord con ingresso da Via Toiano; nella palazzina sono presenti anche altre due abitazioni estranee però alla presente esecuzione.

Al suo interno al primo piano un ingresso, cucina con angolo cottura, corridoio, quattro camere, due bagni, soggiorno, balcone e terrazzo, mentre attraverso una scala a chiocciola in ferro si accede a un torrino panoramico posto al secondo piano.

Al piano seminterrato è presente un vano ad uso cantina e al piano terra due aree esclusive di cui quella posta al lato sud è adibita a giardino, mentre quella al lato nord risulta adiacente a Via Toiano.

Dette corti sono gravate da servitù di passaggio pedonale, carrabile carico-scarico da esercitarsi da Via Toiano lungo il confine con la particella 84 fino al fabbricato a favore della particella 86 sub 8 (ex sub 6).

In favore dell'immobile in esame sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sulla particella 84 da esercitarsi lungo il confine tra la particella 84 e la particella 86.

Sussistono delle difformità di natura edilizio-catastale.

Sotto il profilo della conformità edilizia, i rilievi metrici dei piani seminterrato e primo non evidenziano divergenze eccedenti le normali tolleranze, mentre per il manufatto pertinenziale al piano terra posto all'interno della corte esclusiva lungo il confine est della proprietà, non sono stati rinvenuti i titoli edilizi ordinari, in sanatoria o condoni, pertanto il medesimo deve ritenersi regolarizzabile solo mediante demolizione, i cui oneri quantificati in Euro 5.000,00 sono stati posti a decurtazione dal valore di stima del lotto posto in vendita.

Con riguardo alla conformità catastale, nella planimetria attualmente agli atti il fondello che divide l'angolo cottura dall'ingresso è posizionato in modo differente, mentre al piano secondo non è rappresentata né la soffitta, né la terrazza a tasca accessibili esclusivamente dal torrino attraverso una porta dotata di infisso in legno.

I progetti che hanno modificato la copertura con la realizzazione di una terrazza a tasca, nulla riportano in merito alla proprietà del sottotetto, risultando gli stessi intestati a tutti i comproprietari dello stabile. Parimenti, l'atto di provenienza dell'immobile non riporta alcuna descrizione in merito alla soffitta, potendo ritenere che la stessa non possa considerarsi di proprietà esclusiva e determinando con ciò una servitù a carico dell'u.i. oggetto di esecuzione.

Sarà dunque necessario presentare variazione catastale Docfa per la corretta individuazione delle consistenze e dei beni comuni, il cui costo preventivato in Euro 3.000,00 è stato anch'esso portato in riduzione dal valore del lotto.

L'immobile utilizzato dal soggetto esecutato come propria abitazione, risulta anche parzialmente locato a una società con un contratto registrato di durata novennale opponibile alla procedura e avente scadenza il prossimo 14/01/2032 per avvenuto rinnovo tacito. Canone annuo Euro 3.000,00. Non sussiste condominio.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare si presenta in generale sufficiente; si dovrà procedere alla redazione del Certificato di prestazione energetica (APE) che sarà elaborato all'esito dell'aggiudicazione dal Ctu nominato Geom. P. Trabalza, il cui costo quantificato in Euro 300,00 sarà a carico dell'aggiudicatario, con conseguente riduzione di detto importo dal valore di stima del lotto. Classe energetica presunta: G.

Per una puntuale descrizione dell'immobile si rimanda alla perizia di stima redatta dal Ctu Geom. Paolo Trabalza, anche con riferimento alla presenza di difformità urbanistiche e catastali riscontrate, alla sussistenza di servitù di passaggio, nonché alle modalità di determinazione del valore di stima.

Il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è pari a Euro 131.465,04.

Il presente Lotto è ora posto in vendita al seguente **prezzo base**.

**Lotto Unico:** Euro 98.625,00. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00.

A pena di inefficacia, il **prezzo minimo** offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato, ossia a Euro 73.968,75.

La vendita del presente lotto non è assoggettata a I.V.A.

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 (20/03/2024).

Data e luogo della vendita: **21 marzo 2024 - ore 11:00** presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Data e luogo di apertura delle offerte: **21 marzo 2024 - ore 11:00** presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

Si precisa che un eventuale ritardo nell'inizio delle operazioni di vendita rispetto all'orario sopra indicato, non potrà in alcun modo invalidarne il procedimento.

#### **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 e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di un documento in corso di validità – il nome del Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini, il nome del Professionista Delegato, Dott. Andrea Sattin 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](http://www.tribunale.terni.it)), corredata da 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 e alla copia del suo codice fiscale (recente visura camerale se l'offerente è una società). Nel caso in cui l'offerente non intervenga personalmente presso il Delegato nel giorno fissato per la vendita, potrà intervenire in sua vece 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.

Per ulteriori specifiche riguardo al contenuto dell'offerta e ai documenti da allegare, si veda quanto puntualmente indicato 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 NON trasferibile o un vaglia postale NON trasferibile intestato a "Tribunale di Terni – Proc. Es. N. 127/2022 – Lotto Unico 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 vanno depositate con le modalità e con i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Sul portale sono reperibili anche i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta e al pagamento telematico del bollo.

Le offerte di acquisto, criptate, devono essere inviate dal presentatore dell'offerta – **che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente** – entro le ore 11:00 del giorno precedente la vendita utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica.

Il gestore della vendita telematica prescelto dal G.E. relativamente alla presente procedura è **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.**

La piattaforma del Gestore della Vendita Telematica è [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

L'offerta, oltre ai dati anagrafici e agli altri dati richiesti come elencati in Ordinanza, dovrà indicare 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 avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 citato D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema e dovrà essere corredata, in allegato, di tutta la documentazione necessaria così come previsto per l'offerta analogica, tranne che per la cauzione la quale dovrà essere pagata con bonifico. L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

L'offerta dovrà essere firmata digitalmente ed inviata dal presentatore all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Ove la medesima offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda deve essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta da parte dell'altro offerente; la procura può essere allegata anche in copia per immagine.

Nel caso di procura notarile rilasciata ad avvocato, questi potrà presentare offerta telematica per persona da nominare.

Le procure notarili utilizzate dovranno essere spedite in originale al delegato, al più tardi al momento del saldo prezzo per le opportune verifiche di autenticità, pena declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

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 esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul c/c bancario intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 127/2022, IBAN IT 75 S 07075 14400 00000738317** con causale "**Proc. Es. Imm.re N. 127/2022 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 scadenza di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste; il mancato accredito è causa di inefficacia dell'offerta.

Nella busta telematica contenente l'offerta, unitamente agli altri documenti, andranno allegati: fotocopia del codice fiscale e di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente, recente visura camerale nel caso di società, procura notarile ad es. in caso di più offerenti. Per ulteriori specifiche in merito agli allegati si veda quanto richiesto nell'Ordinanza di vendita ai paragrafi "Modalità di presentazione dell'offerta telematica" e "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni".

#### **Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita:**

Il giorno **21 marzo 2024** 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 GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, le credenziali necessarie per connettersi alla vendita tramite la propria piattaforma informatica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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 alle condizioni della vendita sono espressamente regolamentate ai paragrafi "Modalità di presentazione dell'offerta telematica" e "Modalità di presentazione delle offerte analogiche e altre disposizioni" contenuti nell'Ordinanza di Vendita e Delega a firma del G.E. del 17/05/2023 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. Paolo Trabalza specie con riguardo alla sussistenza di difformità edilizio-urbanistiche e/o catastali, alla presenza di oneri e pesi gravanti sui beni immobili, nonché per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione e le modalità di determinazione del valore, da consultare a onere e cura di ogni offerente sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché su [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net). Sarà inoltre pubblicato un banner pubblicitario su [www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it).

Eventuali richieste di visita agli immobili posti in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il suddetto Portale all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>; 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: [andrea.sattin@dcassociati.com](mailto:andrea.sattin@dcassociati.com), al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** o reperirle presso i sopra indicati siti Internet.

L'unità immobiliare di cui al presente avviso è posta in vendita a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si trova, nella consistenza e nella condizione urbanistica-edilizia-catastale indicate in perizia dall'esperto nominato dal G.E., Geom. Paolo Trabalza, senza alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali difformità della cosa venduta, eventuali vizi, mancanza di qualità, 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Dalla perizia in atti non emerge la presenza di trascrizioni non suscettibili di cancellazione conseguente al decreto di trasferimento.

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c non necessita il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. D.P.R. 380/2001.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Riguardo alle notizie di cui all'art. 46 stesso T.U. e di cui all'art. 40 citata 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, oltre alle spese relative al rilascio dell'A.P.E.

Terni, 19 dicembre 2023.

Il Custode e Professionista  
Delegato alle vendite  
Dott. Andrea Saffin

