

# TRIBUNALE DI TERNI

\* \* \*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura N. 103/2020 R.G.E. - G.E. dott. F. Angelini

L'avv. Marco Tamburini, con studio in Orvieto (TR) in via del Paradiso 6, Tel. 347/6563254, e-mail: [marco\\_tamburini@libero.it](mailto:marco_tamburini@libero.it), in qualità di delegato alle operazioni di vendita in base al provvedimento del G.E. del 09/11/2022 (integrato col successivo provvedimento in data 21/03/2024), le cui previsioni disciplinano la presente vendita;

AVVISA

che il giorno **10 luglio 2024 alle ore 10,00** si procederà avanti a sé, nella sala aste di GOBID International Auction Group s.r.l. presso l'Hotel Valentino a Terni in via Plinio il Giovane n.5, si terrà la quarta **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** del seguente bene immobile oggetto della procedura esecutiva n. 103/2020 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti (nella quale è indicato come lotto n.2):

### LOTTO UNICO

1/1 di piena proprietà di immobile situato nel centro storico di Montoro (comune di Narni) in Via del Forno 10, catastalmente identificato al foglio 99 - particella 119 – sub. 8, cat. C1. L'immobile è a destinazione commerciale (ristorante), è stato costruito a ridosso di un muro terrapieno sul lato nord ed è formato da 4 piani tutti fuori terra tranne una piccola porzione seminterrata; ristrutturato sul finire degli anni '90, esternamente il fabbricato si presenta in ottime condizioni. L'accesso principale si trova al piano rialzato che si compone di un locale a destinazione bar, un piccolo ripostiglio, un disimpegno per accedere alle scale per i piani superiori, e una prima sala ristorazione, dalla quale si accede ad una scala a chiocciola di collegamento con i locali inferiori. Il piano primo è composto da due sale per ristorazione, al piano sottotetto si trovano il vano di sbarco delle scale, un grande vano destinato a ripostiglio ed i servizi igienici. Al piano terra si può accedere oltre che dalle scale a chiocciola interne anche dalle due aperture esterne su Via del Forno, ove si trovano i servizi igienici per disabili, la dispensa ed il laboratorio per la preparazione dei cibi, provvisto di montacarico che serve tutti i piani sovrastanti tranne il piano sottotetto. Internamente il fabbricato ha un buon grado di finitura. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas ed elementi radianti, tutte le sale di ristorazione sono provviste di macchine split per il condizionamento. Al piano Terra nel locale laboratorio è installato un impianto di aspirazione per ricambio d'aria meccanizzato.

L'immobile è dotato di diversi beni mobili aventi carattere pertinenziale (bancone bar, cucina, forno, frigorifero ed altri beni riferibili all'attività di ristorazione).

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono. L'immobile è libero. Sono state riscontrate delle difformità edilizie sanabili con una spesa stimabile in € 3.550,00, già decurtate dal prezzo di stima; l'immobile è soggetto a vincoli urbanistici; non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Non risultano contratti opponibili alla procedura. **Il valore dei beni sopradescritti è stato stimato dal geom. A.Proietti in € 192.964,22.** Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alle modalità di determinazione del prezzo.

**Prezzo base d'asta: € 40.710,93 – prezzo minimo da offrire (75% del prezzo base) € 30.533,20 – Rilancio minimo per il caso di gara tra gli offerenti € 1.500,00.**

**Data dell'esame delle offerte (apertura delle buste): 10 luglio 2024 ore 10,00**

**Termine presentazione offerte: 9 luglio 2024 ore 11,00**

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Francesco Venturi (via Garibaldi 38, ad Orvieto) entro le ore **11,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. 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 (dott. F. Angelini), del delegato alla vendita (avv. Marco Tamburini) 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](http://www.tribunale.terni.it)).

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:

1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefo-

nico 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 2) 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](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);
- 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- 5) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza possibilità di proroghe (ma il termine soggiace alla sospensione feriale); ove sia indicato un termine inferiore lo stesso sarà considerato vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto; non è ammesso il pagamento in forma rateale;
- 6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- 7) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

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 – R.G.E. 103/2020"** 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.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è GOBID International Auction Group s.r.l. tramite la piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it). 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/>. Su tale portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed 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 prima dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. Si invita l'offerente ad accertarsi che entro l'orario suddetto sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia; si invita altresì l'offerente ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione (punto J dell'elenco a seguire) in tempo utile (3/5 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul c/c intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto sul conto corrente bancario della procedura n. 1002221/9 acceso presso la sede centrale della Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.a. ed intestato a "TRIBUNALE DI TERNI R.G.E. 103/2020 DELEGA", **codice IBAN: IT71D0622025710000001002221**. La causale del bonifico dovrà essere "*Proc. Esecutiva n. 103/2020 R.G.E., versamento cauzione*";
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i medesimi documenti previsti per l'offerta analogica, eccezion fatta per l'assegno relativo al versamento della cauzione (da effettuarsi mediante bonifico) e delle marche da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente).

Ove l'offerta sia presentata da più soggetti al fine di acquistare congiuntamente l'immobile, alla domanda dovrà essere allegata procura notarile rilasciata in favore di colui che ha sottoscritto l'offerta, da parte dell'altro offerente. 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, a pena di declaratoria di inammissibilità dell'offerta e revoca dell'aggiudicazione.

#### Assistenza

Per supporto tecnico durante la fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico GOBID International Auction Group s.r.l. ai seguenti recapiti:

telefono: 0737/786344, attivo tutti i giorni feriali dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00.

E-mail: [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it)

#### IN RELAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SIA IN FORMA ORDINARIA CHE TELEMATICA SI PRECISA CHE:

Ai sensi dell'art. 571 co. 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

1. se perviene oltre il termine indicato,
2. se non è indicato il prezzo offerto,
3. se il prezzo indicato è inferiore di oltre un quarto al prezzo base,
4. se l'offerente non presta cauzione o se la stessa è inferiore al 10% del prezzo offerto.

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.).

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; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co. 2° c.p.c..

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese come quantificate dal delegato, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc. n. 103/2020", oppure tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Le buste saranno aperte, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso alla presenza degli offerenti, dei creditori e del debitore (se presenti in sala o collegati con modalità telematiche); l'offerente per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; in subordine potrà intervenire in sua vece: a) un procuratore speciale o

generale, munito di procura conferita mediante atto notarile; b) un 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..

Qualora siano state proposte più offerte valide il professionista delegato procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad € 1.500,00. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ove si dovesse ritenere l'impossibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente o, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta, e in caso di parità di cauzioni offerte a colui che abbia indicato un termine inferiore per il saldo prezzo. Al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni allegati alle rispettive offerte ed effettuare i bonifici in favore degli offerenti telematici non aggiudicatari entro 3 giorni.

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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – R.G.E. 103/2020". Si precisa che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite dal professionista delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; è quindi opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

#### IL DELEGATO COMUNICA INOLTRE CHE:

**- Il Tribunale di Terni non si avvale di mediatori, agenzie immobiliari o altri intermediari per la presente vendita.**

- Il lotto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima a firma del geom. A. Proietti (ivi indicato come lotto n.2); relazione consultabile, così come l'ordinanza di vendita, 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) – [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

- Il lotto è posto in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nella consistenza e condizione urbanistica indicate nella perizia di stima redatta dal geom. A. Proietti.

- Il lotto viene posti in vendita senza alcuna garanzia per evizione e molestie o pretese di eventuali conduttori; ne consegue che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi (a titolo di esempio) quelli urbanistici, ovvero spese 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, anche se per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del C.P.C. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato avv. Marco Tamburini presso lo studio dell'avv. Francesco Venturi in via Garibaldi 38 ad Orvieto, ove potranno essere fornite maggiori informazioni.

Resta comunque inteso che la completa disciplina delle modalità di presentazione delle offerte, di svolgimento della vendita e di tutti gli adempimenti successivi, è contenuta nell'ordinanza di vendita (consultabile 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) – [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).) le cui disposizione vanno considerate prevalenti, nel caso di contraddizione, con quanto riportato nel presente avviso.

E' possibile richiedere informazioni sui beni posti in vendita al numero verde **800630663** (Edicom s.r.l.), oppure al delegato alla vendita, avv. Marco Tamburini, tel. 347/6563254, e-mail [marco\\_tamburini@libero.it](mailto:marco_tamburini@libero.it), oppure presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni.

Le richieste di visita del lotto in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Il delegato alla vendita

Orvieto, 22 marzo 2024

