



Proc. N. 40/2023 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Dott. Monica Piersantini con studio in Terni – Via G. Oberdan n. 23, Professionista delegato alle vendite e Custode del compendio immobiliare pignorato nella Procedura Esecutiva N. 40/2023;

- visto il provvedimento di nomina a custode emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni in data 21/03/2024;
  - vista l'Ordinanza di Vendita e Delega delle Operazioni al Professionista, Dott. Monica Piersantini, emessa per la suindicata procedura dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Francesco Angelini in data 16/10/2024, 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 asincrona** dei seguenti immobili:

**LOTTO 01**

**Diritti di piena proprietà pari all'intero** sugli immobili siti nel Comune di Terni (TR) - Via G. Mazzini n. 41-29/L costituiti da:

**Corpo A)** appartamento ad uso ufficio censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Foglio 117, Particella 94, Sub 37, zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 12 vani, P. 1, Rendita catastale Euro 4.369,23;

**Corpi B-C-D)** N. 03 locali pertinenziali all'unità immobiliare sopra descritta, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 117, Particella 94, Sub 39-40-42, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 8, consistenza rispettivamente di mq. 9, 4 e 5, piano S1, Rendita catastale di Euro 31,61 (Sub 39), di Euro 14,05 (Sub 40) e di Euro 17,56 (Sub 42).

Ubicati tutti in un edificio condominiale realizzato nell'immediato secondo dopoguerra, l'appartamento ad uso ufficio - a cui si accede dal civico 41 - è stato oggetto di una recente ristrutturazione. Al suo interno dieci locali, due wc, un balcone e tre spazi disimpegno di cui uno utilizzato come locale di sgombero al cui interno conserva l'originario secondo ingresso al civico 29/L, per una consistenza complessiva di mq. 246,40.

L'altezza interna utile è attualmente di circa m. 2,75 rispetto agli originari m. 3,25, questi ridotti a seguito di una completa controsoffittatura degli ambienti.

I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato di pezzatura medio-grande; gli infissi esterni appaiono datati e costituiti da finestre e portefinestre in legno verniciato con serrande avvolgibili in PVC.

Completo sotto il profilo impiantistico, l'appartamento è dotato di impianto autonomo di climatizzazione estiva/invernale con unità termo-ventilanti a pompa di calore incassate a soffitto.

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni generali a seguito degli interventi di manutenzione straordinaria recentemente eseguiti.

Al momento non è presente l'attestazione di prestazione energetica che verrà redatta all'esito dell'aggiudicazione: indice presumibile di classe C.

I costi per la redazione dell'A.P.E. saranno a carico dell'acquirente ed è stato già portato in riduzione dal prezzo stimato per la vendita.

Le pertinenze sono costituite da n. 03 locali ad uso cantina di cui due con accesso da una corte comune al civico 41 e la terza con accesso dal sottoscala del civico 29/L. Poste tutte al piano interrato, versano in condizioni di consistente degrado per la cospicua presenza di umidità anche dovuta alla quasi completa chiusura delle bocche di lupo.

L'importo annuo delle spese condominiali ammonta per l'intero lotto a Euro 2.351,53; alla data dell'elaborato peritale sussistono oneri condominiali scaduti e insoluti pari a Euro 9.193,86 oltre alle spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute per Euro 2.883,43. L'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere i relativi importi nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

Non sono state riscontrate difformità né sotto il profilo catastale, né di natura urbanistico-edilizia.

Sussiste la trascrizione in data 21/03/2022 di un contratto preliminare di compravendita non opponibile all'aggiudicatario per non aver avuto seguito il contratto definitivo - e dunque la sua trascrizione - nel termine pattuito dal preliminare, ai sensi dell'art. 2645 bis co. 3 c.c..

Le unità immobiliari del presente lotto risultano attualmente occupate da una società in forza di un contratto di comodato gratuito registrato, non opponibile alla procedura: è stato adottato apposito Ordine di Liberazione.

## **LOTTO 2**

**Diritti di piena proprietà pari all'intero** sugli immobili siti nel Comune di Terni (TR) - Via G. Mazzini n. 29/L costituiti da:

**Corpo A)** appartamento ad uso ufficio censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Foglio 117, Particella 94, Sub 38, zona censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 6 vani, P. 1, Rendita catastale Euro 2.184,61;

**Corpo B)** N. 01 locale pertinenziale all'unità immobiliare sopra descritta, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 117, Particella 94, Sub 41, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 8, consistenza rispettivamente di mq. 4, piano S1, Rendita catastale di Euro 14,05.

Ubicato in un edificio condominiale realizzato nell'immediato secondo dopoguerra, l'appartamento ad uso ufficio è stato oggetto di una parziale ristrutturazione. Al suo interno cinque locali, un wc, un grande ripostiglio, due spazi disimpegno e un balcone, per una consistenza complessiva di mq. 122,80.

L'altezza interna utile è attualmente di circa m. 3,20 tranne il corridoio che controsoffittato presenta un'altezza di m. 2,88.

I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle ceramiche di vario genere e media pezzatura; gli infissi esterni appaiono datati e costituiti da finestre e portefinestre in legno verniciato con serrande avvolgibili in PVC.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a termosifone con radiatori in alluminio e presenta uno stato di manutenzione sufficiente.

Al momento non è presente l'attestazione di prestazione energetica che verrà redatta all'esito dell'aggiudicazione: indice presumibile di classe G.

I costi per la redazione dell'A.P.E. saranno a carico dell'acquirente ed è stato già portato in riduzione dal prezzo stimato per la vendita.

La pertinenza è costituita da un locale ad uso cantina con accesso dal sottoscala del civico 29/L. Posta al piano interrato, versa in condizioni di consistente degrado per la cospicua presenza di umidità anche dovuta alla quasi completa chiusura delle bocche di lupo.

L'importo annuo delle spese condominiali ammonta per il presente lotto a Euro 1.539,21; alla data dell'elaborato peritale sussistono oneri condominiali scaduti e insoluti pari a Euro 128,27 oltre alle spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute per Euro 555,26. L'aggiudicatario sarà tenuto a sostenere i relativi importi nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

Non sono state riscontrate difformità di natura urbanistico-edilizia, mentre sotto il profilo catastale il corpo A (appartamento uso ufficio) è sostanzialmente conforme, diversamente dal corpo B (locale cantina al Sub 41) il quale presenta una planimetria errata a motivo dell'inserimento da parte del tecnico redattore di una planimetria afferente altro subalterno, da cui conseguono dati catastali errati (rendita e consistenza).

Il costo inerente alla rettifica quantificato in Euro 600,00 è stato già portato in riduzione dal prezzo base stimato per la vendita.

Gli immobili del presente lotto risultano occupati da un terzo soggetto in forza di un contratto di comodato gratuito registrato, non opponibile alla procedura: l'occupante ha concordato con la procedura di rilasciare i medesimi al 31/12/2024.

Per una puntuale descrizione di tutti i Lotti si rimanda alla lettura della perizia di stima, con particolare riguardo alla presenza di difformità urbanistiche e catastali, nonché alle modalità di determinazione del valore di stima.

Il valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è pari a: Lotto 1 Euro 242.260,00, Lotto 2 Euro 98.870,00.

Gli immobili di cui ai richiamati Lotti sono ora posti in vendita ai **seguenti prezzi base**:

Prezzo base **Lotto 1**: Euro 242.300,00. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00;

Prezzo base **Lotto 2**: Euro 99.000,00. Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00;

A pena di inefficacia, il **prezzo minimo** offerto per ciascun lotto **non** potrà essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato, ossia rispettivamente:

a Euro 181.725,00 per il Lotto **1**, a Euro 74.250,00 per il Lotto **2**.

La vendita dei presenti lotti non è assoggettata a I.V.A.

Il G.E. ha disposto procedersi alla vendita con modalità telematica asincrona, conseguentemente gli interessati all'acquisto potranno presentare le proprie offerte unicamente su supporto telematico seguendo i termini, le date e le modalità di partecipazione sotto indicate.

Termine di presentazione delle offerte: entro le **ore 11,00** del giorno precedente la data fissata per la vendita telematica asincrona (24/02/2025).

Data e luogo della vendita: **25 febbraio 2025 - ore 11:30** presso lo studio del professionista delegato sito in **Terni – Via G. Oberdan n. 23**.

**Data e luogo di apertura delle offerte: 25 febbraio 2025 - ore 11:30** 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 Telematica:**

le offerte di acquisto telematiche vanno depositate con le modalità e con i contenuti tutti 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 (€ 16,00) che dovrà effettuato solo con modalità telematica a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online" tramite "Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

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 celebrazione dell'asta 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 la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.**

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

L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici – va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente, oppure tramite un avvocato munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 579 u.c. e 583 c.p.c

L'offerta, oltre ai dati anagrafici e a tutti gli altri dati richiesti come elencati nell'Ordinanza di Vendita al paragrafo "**Modalità di presentazione dell'offerta telematica**" p.to 4, lettere a), b), c), d), e), f), g), dovrà contenere in particolare:

- il prezzo offerto che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario) e di presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 231/07, entrambi da effettuarsi entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale per il periodo 01/08 - 31/08 di ogni anno). Si segnala che in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore, lo stesso è da intendersi automaticamente indicato in 120 giorni; ove invece sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al **10% del prezzo offerto**, cauzione che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
- 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 di cui al p.to precedente affinché si possa dare luogo alla restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015) utilizzata per trasmettere l'offerta e



A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente "delega" intestato alla procedura entro il giorno precedente la vendita; sarà comunque dichiarata efficace l'offerta la cui cauzione sia stata accreditata sul conto corrente in un momento successivo, qualora l'ordine di bonifico sia stato effettuato entro le ore 11.00 del giorno precedente la vendita e sempre che l'accredito sia visibile non oltre l'orario di apertura delle buste.

Si invita l'offerente ad accertarsi che entro le ore 11 del giorno precedente la vendita sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, nonché ad eseguire il bonifico ordinario relativo alla cauzione in tempo utile, almeno 3 giorni lavorativi prima del giorno di scadenza per il deposito delle offerte affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente delega intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste o in alternativa ad effettuare un bonifico istantaneo.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR" lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario". In difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Per ogni ulteriore dettaglio si invita a prendere attenta visione dell'ordinanza di vendita.

#### **Norme per lo svolgimento della vendita telematica asincrona:**

Il giorno fissato per la vendita ossia il **25 febbraio 2025** alle ore **11:30** si procederà all'apertura delle buste telematiche. Gli offerenti parteciperanno esclusivamente in via telematica collegandosi all'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)) tramite le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Dette credenziali saranno ricevute nella casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (ovvero nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica).

Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Eventuali ritardi nell'inizio di dette operazioni rispetto ai tempi indicati nel presente avviso, non potrà costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel caso in cui sia stata depositata una sola offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) la stessa sarà accolta; in caso di pluralità di offerte valide si procederà con gara tra tutti gli offerenti, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a Euro **3.000,00** per il Lotto 1 e a Euro **2.000,00** per il Lotto 2.

La gara avrà la durata di 24 ore a partire dal suo inizio; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto degli importi sopra indicati e il gestore della vendita comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata (o di posta elettronica certificata per la vendita telematica) comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci. Se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino a un massimo complessivo di dodici proroghe (120 minuti oltre alle 24 ore originarie).

Al termine del lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati al delegato il quale provvederà ad

aggiudicare il bene a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni ricevute dal gestore della vendita telematica.

La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo entro il giorno lavorativo successivo al suo termine.

Le modalità di presentazione dell'offerta telematica, la documentazione a ciò utile, nonché le disposizioni inerenti alle condizioni della vendita sono espressamente regolamentate nei paragrafi "Modalità di presentazione dell'offerta telematica" e "Norme per lo svolgimento della vendita telematica asincrona" contenuti nell'Ordinanza di Vendita e Delega a firma del G.E. del 16/10/2024 pubblicate 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 le unità immobiliari poste in vendita si fa espresso rinvio alle relazioni di stima a firma dell'esperto, Ing. Gabriele Grimani con particolare 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 di stima, 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), [www.Legalmente.net](http://www.Legalmente.net), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche. 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, Dott. Monica Piersantini, Tel. 0744/423222, e-mail: [monica.piersantini@dcassociati.com](mailto:monica.piersantini@dcassociati.com), al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.A. o al gestore della vendita telematica Gobid International Auction Group S.r.l. o reperirle presso i sopra indicati siti Internet.

Le unità immobiliari di cui al presente avviso sono poste in vendita con tutti gli eventuali 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 nominato dal G.E., Ing. Gabriele Grimani, anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni e allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie; 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.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili posti in vendita saranno cancellate a cura e onere della Procedura ad eccezione della trascrizione N. 2284 Reg. Part. del 21/03/2022 afferente al contratto preliminare di compravendita relativamente agli immobili del Lotto 1, trascrizione comunque non opponibile all'aggiudicatario.

A norma dell'art. 173-quater disp. attuaz. c.p.c si informa che 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, alle disposizioni e successive modifiche dell'art. 46 T.U.



Edilizia e dell'art. 40 L. 47/1985, 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 si cui all'art. 40 citata Legge 47/1985 e successive modifiche, si fa espresso rinvio alla perizia del tecnico nominato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre alle spese relative al rilascio dell'A.P.E.

Terni, 25 novembre 2024.

Il Custode e Professionista  
Delegato alle vendite  
Dott. Monica Piersantini

