

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI****R.G.E. n. 164/2023****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il custode giudiziario Dott.ssa Francesca Tatta, in qualità di delegato alla vendita nella procedura R.G.E. n. 164/2023 Tribunale di Terni

- visto il provvedimento della sua nomina emesso in data 18.03.2024 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Terni Dott. Francesco Angelini, ai sensi dell'art. 559 e ss c.p.c.;
- vista l'ordinanza di vendita dei beni pignorati emessa, ai sensi dell'art. 569, 570 e ss e 601 e ss c.p.c. , dal Giudice Dott. Francesco Angelini, in data 29.01.2025

AVVISA

che, davanti alla sottoscritta professionista delegata, si terrà nella sotto riportata data e modalità, la vendita senza incanto telematica asincrona dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente compendio immobiliare sito nel Comune di Fabro (TR) - cap 05015, Località Farnieta snc, costituito da un fabbricato a destinazione ristorante al primo livello e residenziale al secondo e terzo livello oltre a manufatti annessi, ad uso magazzino, ad area di pertinenza scoperta ed a un terreno edificabile adiacente.

Il Compendio immobiliare è rappresentato precisamente da:

- Un Fabbricato principale, che si sviluppa su nr. 3 livelli, così suddiviso: un locale ristorante con annessi magazzini e ripostigli al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati con il Foglio 11, P.IIa 92, Sub 5, categoria C/1, classe 1, mq 107, R.C. € 1.276,53 ed un appartamento al piano primo con soffit-

ta/sottotetto al piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati con il Foglio 11, P.IIa 92, Sub 4, categoria A/7, classe 1, vani 5,5, R.C. € 539,70;

- Un Silos circolare ad unico piano fuori terra, distinto al Catasto Fabbricati con il Foglio 11, P.IIa 92, Sub 7, categoria C/2, classe 5, mq 10, R.C. € 20,66

- Un Manufatto ad uso magazzini adiacente al fabbricato principale, costituito da una piccola porzione con struttura in muratura e dall'altra porzione (la più grande) in legno, distinto al Catasto Fabbricati con il Foglio 11, P.IIa 92, Sub 6, categoria C/2, classe 5, mq 75, R.C. € 154,94

- Area di corte scoperta, di pertinenza dei fabbricati, ad uso giardino, parcheggio, piazzale e area di manovra, distinta al Catasto Terreni con il Foglio 11, P.IIe 92 e 345 e al Catasto Fabbricato con il Foglio 11, P.IIa 92, Sub 1, senza rendita.

- Terreno edificabile ai fini turistico-ricettivi alberghieri di ampia metratura, attualmente libero, di natura pianeggiante, con scarsa presenza di vegetazione spontanea, ben tenuto e sistemato a prato, distinto al Catasto Terreni con il Foglio 11, P.IIa 935, della superficie di 13.200 mq, R.C. 44,35, ricadente come destinazione urbanistica di P.R.G. del Comune di Fabro (TR) in zona D2a turistico-ricettivi alberghieri con Indice di Fabbricabilità pari a 3,00 mc/mq con un limite/rapporto di copertura del 40% della superficie del lotto. Lo stesso in base alle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Rif: Artt. 16 e 16.1) e alla sua superficie, sviluppa una potenzialità edificatoria pari a 39.600,00 mc che, divisi per l'altezza massima realizzabile pari a 10,00 ml. corrispondono a una superficie pari a 3.960 mq.

Le spese e gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state quantificate in € 11.500,00, già decurtate dalla perizia di stima.

Si rimanda alla perizia di stima ed all'integrazione della stessa 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 di vendita € 310.500,00

Prezzo minimo, non inferiore al 75% del prezzo base, a cui è possibile offrire € 232.875,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti in modalità telematica **entro le ore 11.00 del giorno 06.10.2025** e precisamente:

1) 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/>

Sul portale sono altresì reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

Il pagamento del bollo di importo pari a € 16,00 potrà essere 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>.

2) 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 della 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. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta nonché della 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.

3) 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 dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

4) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; dovrà essere indicato altresì il domicilio nonché lo stato civile 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 dell'UE 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);
 - 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/delegato alle operazioni di vendita;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio e per la fine delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia);
 - i) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 D.leg. 231/07, che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale nel periodo 01.08 – 31.08 di ogni anno). 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 sia indicato un termine inferiore lo stesso è vincolante per l'aggiudicatario che in caso di mancato rispetto sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;
- Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**
- Si rende noto che la dichiarazione ai fini antiriciclaggio deve essere depositata nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo;
 - m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

NB. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga identificato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del

e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva 164/2023, Ing. Riccardo Proietti anche con riferimento alla condizione urbanistica dei beni ed allo stato di fatto in cui gli immobile si trovano, e 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, 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Nell' ipotesi che l'immobile sia stato realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5° del T.U. D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6° L. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Condizioni e consistenze sono meglio indicate e descritte nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva R.G.E. n. 164/2023, Ing. Riccardo Proietti con studio in Terni (TR), Via Pinturicchio n. 4, Telefono: 3403281202, E-Mail: ing.proiettiriccardo@libero.it che potrà essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del Custode) eccetto l'eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento.

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 D.M. 227/15

Tutte le informazioni sono consultabili sui siti Internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it nonché www.Legalmente.net e www.ilmessaggero.it, sulla rivista delle Aste Giudiziarie e sul tabloid Aste Giudiziarie Terni.

La pubblicità, **le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita**, sono regolate dalla "disciplina della vendita senza incanto, disciplina della pubblicità della vendita, ecc.", **facenti parte dell'ordinanza di vendita emessa in data 29.01.2025 che l'offerente ha l'onere di visionare** preventivamente ed alla quale si rimanda per tutte le



informazioni non presenti in questo avviso anche per gli ulteriori molteplici aspetti in essa trattati, consultabile sui siti Internet sopra indicati.

Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti Internet indicati nel presente avviso, anche presso lo studio della sottoscritta professionista delegato Dott.ssa Francesca Tatta, Via Stefano Porcari n. 51 Orvieto 05018 (TR), (Tel. +39 0763.393911) e la Cancelleria del Tribunale di Terni.

Inoltre, al numero verde del gestore della pubblicità **800630663** di Gruppo Edicom S.p.a è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita, nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia.



Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Gestore della vendita telematica è la Società GOBID INTERNATIONAL AUCTION S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale.

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

Orvieto, 25.06.2025

Il Custode delegato
Dott.ssa Francesca Tatta

