

**STUDIO LEGALE**  
Avv. Valeria Battiboia Gaggiani  
V. Vaia S. Andrea, 7 – Tel. e fax 0743 / 47036  
06049 SPOLETO ( PG )

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

**nella procedure esecutive immobiliari riunite nn. 123/2012 e 58/2013 R.g.e.**

La sottoscritta Avv. Valeria Battiboia Gaggiani, - e.mail [gaggiani@tiscali.it](mailto:gaggiani@tiscali.it) – p.e.c. [valeria.battiboiaaggiani@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:valeria.battiboiaaggiani@avvocatispoleto.legalmail.it), professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza G.E., Dott. Simone Salcerini del Tribunale di Spoleto del 28/03/2019

**AVVISA**

che il giorno **19/06/2019, alle ore 10,00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto in V. XXV Aprile n. 52 – , si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità di vendita sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015**

dei seguenti beni immobili in appresso descritti, con gara in caso di più offerenti

**LOTTO N. 1**

**Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo e artigianale**, elevato su due piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva con piscina e piccolo fabbricato annesso, staccato dal corpo principale, con destinazione capanna-rimessa e porcilaia, sito in Comune di Spoleto, Fraz. S. Brizio – Loc. Campalto n. 10 – così censiti:

il fabbricato e l'annesso agricolo al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al fg. 23 part. 216 sub 2) graffata con part. 218 sub 4- cat. A/2-classe 3- consistenza 9 vani- rendita €. 790,18; il locale artigianale al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al fg. 23 part. 217 graffata con part. 218 sub 3)- Cat. C/3- Classe 3 Consistenza mq 161-Rendita €. 490,58;

la corte al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al fg. 23 part. 55 Classe U Superficie 220 mq, R.D. €.0,02 – R.A. €.0,01; al fg 23 part 231 qualità seminativo arborato – Classe 2 Superficie 400 mq – R.D.€. 2,14 – R.A.€. 1,96; fg 23 part. 216 qualità/classe ente Urbano superficie 620 mq..La parte di corte esclusiva ai fabbricati, censita al fg 23 part. 216 sub 1), come indicata nel rogito notarile non risulta esistente in Catasto. I terreni di cui al fg. 23 partt.

**STUDIO LEGALE**

Avv. Valeria Battiboia Gaggiani  
 V. Vaita S. Andrea, 7 – Tel. e fax 0743 / 47036  
06049 SPOLETO ( PG )

55,216,217,218,231, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica, sono classificati

**Ep** – Area di particolare interesse agricolo

Il fabbricato abitativo, composto da un piano terra e piano primo, è stato edificato anteriormente all' 01/09/1967. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 1/12/1992. Sono state rilevate alcune difformità urbanistiche, indicate nella perizia, alla quale si fa riferimento.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale si stimano complessivamente in €. 13.000,00 comprensivi di oneri comunali, catastali e spese tecniche. Addetto dell' 'Istituto Vendite Giudiziarie, in occasione del sopralluogo effettuato in data 25/6/2018, ha constatato che l'autorimessa ed il solaio del piano primo del fabbricato principale sono stati interessati da un incendio, come da rapporto redatto dai Vigili del Fuoco di Perugia in data 13/11/2017 che verrà pubblicato nei siti in appresso indicati.

La piscina interrata, di lunghezza massima pari a m. 10,50 e larghezza pari a m. 4,40, è provvista di pavimentazione perimetrale e locale tecnico interrato.

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASS E	CONSISTENZA	RENDITA
23	216	2			A2	3 <sup>^</sup>	VANI 9	Euro 790,18
Graffa ta con	218	4						
23 graffat a con	217 218	3			C3	3 <sup>^</sup>	Mq 161	Euro 490,58
23	55					U	Mq. 220	R.D. € 0,02 R.A. € 0,01
23	231					2	Mq 400	RD € 2,14 RA 1,96
23	216						mQ. 620	

**Al PREZZO BASE di €. 90.000,00** ( novantamila/00)

**Offerta minima ( 75% del prezzo base d'asta )**

**€. 67.500,00** ( sessantasettemilacinquecento/00)

**Deposito per cauzione, non inferiore al decimo del prezzo proposto**

**Rilancio minimo: €. 500,00**

Il lotto fu stimato, con perizia 3/8/2015, €. 293.300,00.

**LOTTO N. 2**

## STUDIO LEGALE

Avv. Valeria Battiboia Gaggiani  
V. Vaita S. Andrea, 7 – Tel. e fax 0743 / 47036  
06049 SPOLETO ( PG )

**Piena proprietà su porzione di fabbricato**, ad uso abitativo da cielo a terra, sito in Comune di Spoleto – Loc. Torrecola – composto da un piano fuori terra e due interrati, elevato su un piano fuori terra e due interrati, della superficie commerciale di mq. 184 circa, censita al Catasto fabbricati del Comune di Spoleto al fg 271, part. 282 sub 1), Cat. A/4, Classe 2 , consistenza 4 vani, rendita €. 159,07.

Il fabbricato abitativo è stato edificato anteriormente all' 01/09/1967 e si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

**Piena proprietà su fabbricato ad uso accessorio agricolo e stalla con corte pertinenziale annessa**, censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto al fg. 271, part. 139, cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq.129 , rendita €. 199,87, della superficie complessiva di circa mq. 148,00 , in parte destinato a fienile ed in parte a stalla, box e voliera. Per l'accessorio agricolo è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 25465 del 19/5/1996.

**terreni agricoli** di superficie complessiva, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, pari a mq. 4.570 circa, così censiti al Catasto Terreni del Comune di Spoleto:

fg.271 part. 138-qualità bosco ceduo- Classe 3- Superficie mq.1.040-R.D. €.1,07- R.A.€.0,16

fg.271 part. 140 -qualità bosco ceduo- Classe 3-Superficie mq.2020-R.D. €.2,09 - R.A.€.0,31

fg.271 part. 139 -qualità/classe ente urbano-Superficie mq.1660.

I terreni hanno giacitura collinare e si presentano in stato di abbandono, con presenza di piante arboree ed arbustive spontanee.

**Diritti indivisi pari a 2/3 su corte** della superficie complessiva pari a circa 310 mq, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al fg. 271, part. 141 – Qualità/Classe Area Rurale. Corte su cui insiste un manufatto non accatastato, né inserito in mappa, che viene considerato da demolire

I terreni riportati nel Nuovo Catasto terreni al fg 271 partt.138-139-140-141-282 hanno la seguente destinazione urbanistica:**fg 271 part. 138** ( parte) **Eb** Area boschiva; ( parte) **Eb-N**-Area boschiva in area di particolare interesse naturalistico; (parte) **Ab**-Tessuti di edilizia tradizionale. **Partt.139-140-141** ( parte) **Eb** – Area boschiva, ( parte ) **Ab** – Tessuti di edilizia tradizionale; **part. 282 Ab** – Tessuti di edilizia tradizionale.

**STUDIO LEGALE**

Avv. Valeria Battiboia Gaggiani  
V. Vaita S. Andrea, 7 – Tel. e fax 0743 / 47036  
06049 SPOLETO ( PG )

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASS E	CONSISTENZA	RENDITA
271	282	1			A4	2	VANI 4	Euro 159,07
271	139				C/2	2	Mq 129	Euro 199,87
271	138					3	Mq 1.040	R.D.€1,07 R.A €0,16
271	140					3	mq.2020	R.D.€2,09- R.A.€0,31
271	139					ente Ur	mq.1660	
271	141					area rur	mq. 310	

**Al PREZZO BASE di € 23.000,00** ( ventitremila/00)

**Deposito per cauzione, non inferiore al decimo del prezzo proposto**

Offerta minima ( 75% del prezzo base d'asta )

€ 17.250,00 ( diciassettemiladuecentocinquanta/00)

**Rilancio minimo: € 300,00**

Il lotto è stato stimato, con perizia 3/8/2015, € 72.700,00.

Si rimanda in ogni caso alla relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) .Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Battiboia Gaggiani Valeria ai seguenti recapiti: tel.: 0743/47036; cell 329/8686195, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 ( dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ); o a mezzo mail all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com) .

**L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.**

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, tranne gli esecutati;
- 2) Il prezzo base d'asta per il lotto n. 1 è di € 90.000,00 (novantamila//00), il prezzo base d'asta per il lotto n. 2 è di € 23.000,00 (ventitremila//00), con la precisazione che saranno considerate , altresì, valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base

come sopra determinato. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice dell' Esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.;

3) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Attuaz c.p.c.; degli artt. 12-13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata

**A) IN FORMA ORDINARIA**

Ovvero in busta chiusa ( non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica ) entro le ore 12,30 del giorno 18/06/2019, senza segni di riconoscimento, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Spoleto – V. Vaita S. Andrea, 7 – , il quale provvederà ad annotare all'esterno della busta il nome, previa identificazione della persona che provvede materialmente al deposito ( che può essere persona anche diversa dall'offerente), nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, data ed ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

**a) l'offerta** ( con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) munita di bollo da €. 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

-- **per le persone fisiche:** nome, cognome , data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale vigente tra i coniugi e, in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge, unitamente al suo documento di identità in corso di validità; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, è necessario, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

-- **Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato,** l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

-- **per le persone giuridiche** : denominazione o ragione sociale, la sede , numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà altresì essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. In caso di validità dal quale risultino la costituzione della Società e Società ed i poteri conferiti all'offerente;

-- **nel caso di più soggetti offerenti** , potrà essere presentata una unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti;

-- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta ( sono sufficienti il numero del lotto e della procedura);

-- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell' offerta, ex art. 571 c.p.c.;

-- **indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione;

- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

-- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze, impianti , nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

-- **gli offerenti devono dichiarare** inoltre, ai sensi dell'art. 174 disposizione attuaz. c.p.c., la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto; in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto /i diverso/i d quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta.

b) – assegno circolare non trasferibile intestato a “ Proc.esecutiva immob. Trib Spoleto n. 123/2012 R.G.E.. “ **di importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuto a favore della procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

**B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito**

**<https://ivgumbria.fallcoaste.it>**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12,30 del 18/06/2019 esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> ( previa registrazione) attraverso la funzione “ Login/registrazione” in alto a destra.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste, sia di quelle presentate telematicamente, che di quelle depositate a mani presso lo studio della Delegata alla vendita, avverrà il giorno 19/06/2019 alle ore 10,00, presso la sede della sala aste telematiche sita in Spoleto – V. XXV Aprile n. 52 -.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

### **SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

#### **COME PARTECIPARE**

Per partecipare alle aste telematiche , i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> procedendo come descritto all'interno del portale. In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce “ Login/ Registrazione “ presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso ( username e password ) e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato ( o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> ( seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene ( vedi anche “ cauzione“ );
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato ( non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge ( per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima , così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

#### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT69S0306911885100000001972 ( su Banca Intesa San Paolo intestato al gestore della Vendita- Zucchetti ).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: " versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 123/2012 R.G.E. Tribunale di Spoleto". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta.**

**In caso di mancata aggiudicazione , l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o**

**postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.**

**Assistenza** Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo [assistenzagara@ivgumbria.com](mailto:assistenzagara@ivgumbria.com) oppure contattare il call center IVG al numero 800 417 800 ( dal lunedì al venerdì dalle 8,45 alle 12,45), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza al portale contattare il gestore all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211.

#### IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** , salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta ( art. 571 c.p.c.).

b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12,30 del giorno antecedente la vendita fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

4) Il giorno 19/06/2019 alle ore 10,00 , presso la sala aste telematiche in Spoleto – V. XXV Aprile n.52 , saranno aperte le buste contenenti l'offerta , con le seguenti modalità:

a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala. Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per le ore 12,30, presso la sede in Spoleto – V. XXV Aprile n. 52 - , per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita

telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

**IN CASO DI UNICA OFFERTA**

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è inferiore, di non oltre  $\frac{1}{4}$ , del prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. III° c.p.c.**

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE** si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta:

**In caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

**In caso di adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. III° c.p.c.**

**In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora,

invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente , giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**

d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

e) allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

h) i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

5) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese**

necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio entro tre giorni dall'aggiudicazione definitiva secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

6) il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo offerto salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;

7) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

8) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

\* \* \*

Si fa infine presente che la vendita che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;. E' altresì esclusa la garanzia circa la conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili. L'aggiudicatario dispensa espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario, nonché le somme corrispondenti alla metà del compenso del delegato per la fase del trasferimento della proprietà.

5) Se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;

6) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale,

accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

7) la delegata alla vendita è stata autorizzata dal G.E. Dott. Simone Salcerini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede in Spoleto – V. XXV Aprile n. 52 -

8) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. dott. Simone Salcerini

9) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto – V. Vaita S. Andrea n. 7 -

10) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia e che sarà pubblicata nei seguenti siti internet, che l'offerente dovrà preventivamente consultare:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)  
[www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

11) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:**

**<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it).**

Ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale;

12) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L.47/85 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985.

## STUDIO LEGALE

Avv. Valeria Battiboia Gaggiani  
V. Vaita S. Andrea, 7 – Tel. e fax 0743 / 47036  
06049 SPOLETO ( PG )

- 13) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 32/2015 per vendita Sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;
- 14) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 15) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 16) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 e stante quanto disposto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. ( offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Spoletto, lì 02/04/2019

Il professionista delegato

Avv. Valeria Battiboia Gaggiani

