

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

TRIBUNALE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 55/2014 R.G.E.

PROMOSSA DA

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

CONTRO

**omissis**

Il sottoscritto **Dott. Roberto Rossi** professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza n. del 29/01/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI e depositata in cancelleria in data

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 10 SETTEMBRE 2019 ALLE ORE 11:30**

**presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG)\_**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015**

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

**LOTTO UNO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

Il lotto n. 1 è costituito da alcuni lotti di terreno agricolo e una parte di terreno edificabile con annesso edificio sito nel Comune di Castel Ritaldi, Fraz. Torregrosso, censito al C.T. al F. 5 p.IIa 146, 144, 143 e 142 e C. E. al F. 5 P.IIa 145. La zona si trova lungo la strada Sp 453 all'inizio della Frazione Torregrosso, da cui si estende con un leggero pendio sino a raggiungere una strada vicinale denominata S. Sarino, ben visibile anche dalla vegetazione alberata. I limiti sono ben individuabili dalla presenza di confini naturali, strada provinciale, strada vicinale, vegetazione, recinzione di un edificio e presenza di terreno ben lavorato. L'edificio è abbandonato, in stato di disuso, aperto per l'accesso ad esterni e mostra a vista anche tutte le sue carenze strutturali, venendo meno la sua funzione di rimessa, il terreno che gli fa da corte e lasciato ad erba poco

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

curata. I terreni ad uso agricoli si dividono in uliveto e seminativo, non sono stati lasciati stato di abbandono, risultano lavorati e comunque si evince che il terreno viene curato.

Il tutto censito al:

N.C.T. del Comune di Castel Ritaldi (PG):

- al Foglio 5 particella 142, Pascolo Arborato, superficie ha 00 are 02 ca 30, Red. Dom € 0.22, Red. Agr. € 0.10;
- al Foglio 5 particella 143, Seminativo Arborato, superficie ha 01 are 43 ca 20, Red. Dom € 55.62, Red. Agr. € 62.86;
- al Foglio 5 particella 144, Uliveto, superficie ha 00 are 51 ca 60, Red. Dom € 8.77, Red. Agr. € 5.33;
- al Foglio 5 particella 145, Ente Urbano, superficie ha 00 are 06 ca 50, Red. Dom € 0.00, Red. Agr. € 0.00;
- al Foglio 5 particella 146, Seminativo Arborato, superficie ha 00 are 02 ca 00, Red. Dom € 0.78, Red. Agr. € 0.88

#### **PREZZO BASE LOTTO**

**19.869,09 euro (Euro diciannovemilaottocentosessantannove/09)**

#### **OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

**14.901,82 euro (quattordicimilanovecentouno/82 )**

**Rilancio minimo: 1% del prezzo base oppure pari a quello già stabilito**

**EURO 500,00 (CINQUECENTO/00)**

#### **LOTTO SETTE**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

Il compendio immobiliare oggetto della presente Lotto è un intero edificio sito nel Comune di Montefalco, Via A. Volta n. 07 composto in più unità immobiliari ad uso abitativo e complementari quali garage e annessi vari. La tipologia è di edificio tri-familiare, disposto su vari livelli con piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo edificata ad uso e utilizzo del nucleo familiare. Il piano seminterrato è composto di due ampi locali a uso garage, un magazzino, una cantina, un ripostiglio sottoscala, un disimpegno e due piccoli locali ad uso centrale termica e locale autoclave/rip. L'accesso può avvenire dall'esterno, lungo via Fermi, tramite le due porte carrabili poste nello spazio antistante all'edificio o attraverso il vano scala, i locali sono intonacati e tinteggiati, con pavimento, impianto elettrico e idrico, infissi interni ed esterni in legno, ad eccezione degli ingressi garage in alluminio. Il piano terra è composto da un appartamento con una zona soggiorno, cucina, due bagni, un ripostiglio, n.3 camere, un disimpegno e un balcone. Accede al piano dal Vano scala Comune e da vano scala esterno.

Il piano primo è composto da un appartamento con una zona soggiorno, cucina, due bagni, un

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

ripostiglio, n.3 camere, un disimpegno e un ampio balcone. Accede al piano dal Vano scala Comune. Il piano secondo, mansarda, è composto da un appartamento con una zona soggiorno, cucina, un bagno, camere, due sottotetti ad uso ripostiglio e un balcone. Accede al piano dal Vano scala Comune.

Gli impianti, in relazione alla loro realizzazione e in base all'utilizzo sono conformi alle leggi vigenti all'epoca.

Il tutto censito al:

Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco (PG):

- al Foglio 29 particella 203, sub. 1, Bene Comune non censibile;
- al Foglio 29 particella 203, sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 7, Sup. 175, Rendita 451,90;
- al Foglio 29 particella 203, sub. 3, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 7,5, Sup. 178, Rendita 484,18;
- al Foglio 29 particella 203, sub. 4, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5,5, Sup. 120, Rendita 298,25;
- al Foglio 29 particella 203, sub. 5, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 31, Sup. 37, Rendita 44,83;
- al Foglio 29 particella 203, sub. 6, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 41, Sup. 49, Rendita 59,29;

#### **PREZZO BASE LOTTO**

**446.397,73euro (Euro quattrocentoquarantaseimilatrecentonovantasette/73)**

#### **OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

**334.798,30 (euro trecentotrentaquattrosettecentonovantotto/30)**

**Rilancio minimo: 1% del prezzo base oppure pari a quello già stabilito**

**euro 5.000,00 (CINQUEMILA/00)**

### **LOTTO OTTO**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

Il compendio immobiliare oggetto della presente Lotto è composto da un edificio con annesso terreno e vari terreni ad uso agricolo, posto in zona collinare sulla costa che si affaccia su Trevi del promontorio dove sorge Montefalco, in loc Camiano. L'accesso è garantito dall'ingresso carrabile sulla strada Comunale che da Montefalco porta a Trevi. I terreni sono utilizzati a uso agricolo in parte come seminativo in parte a Uliveto, la porzione ove insiste l'edificio è incolta ad uso corte. Allo stato attuale sono abbandonati o comunque con poca manutenzione.

L'edificio è attualmente in fase di ristrutturazione, originariamente l'edificio era un casale tipico della zona, tanto da essere censito nel 2006 come "Edificio e manufatto di interesse culturale ai sensi dell'art. 21 N.T.A. del PRG", successivamente sono stati iniziati alcuni interventi che hanno alterato completamente l'esistente. Come da documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune, l'edificio originario era di forma rettangolare disposto su due livelli, piano terra composto da stalle e zona cucina e al piano primo la zona notte, muratura in pietra, solaio e copertura in legno. In seguito, con la presentazione del progetto di ampliamento e ristrutturazione veniva

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

richiesto di ristrutturare l'esistente, ampliare la struttura per la realizzazione di un garage al piano seminterrato e una cucina, portico e ampio terrazzo al piano terra, inoltre veniva autorizzata la realizzazione di un interrato all'interno dell'area di sedime del fabbricato esistente. Durante il sopralluogo, l'immobile come rappresentato e autorizzato è stato completamente demolito, realizzando una struttura nuova che dal piano seminterrato si eleva al piano terra e in parte al piano primo, quest'ultimo ancora da realizzare. La struttura di fondazione sembra essere con platea armata, le pareti contro terre sono in c.a. al piano seminterrato con solai in latero cemento, i piani in elevazione sono realizzati in muratura portante in blocchi, solai in legno e pannelle e travi in c.a. La struttura ad oggi non è completa, manca il piano primo e quanto realizzato è lasciato allo stato grezzo. Attualmente l'edificio non è conforme con quanto presentato, non esistono varianti, comunicazioni di altro tipo depositate che informano il Comune o pone a conoscenza delle variazioni del progetto. Inoltre, si fa presente che trattandosi di edificio di interesse culturale, ad oggi e per le modalità di sanatoria previste non potendo eseguire lavori di ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione del manufatto, l'immobile è da intendersi completamente abusivo e non sanabile, nonché quanto altro previsto per eventuali sanzioni penali e/o civili in capo alla proprietà. Ai fini informativi, prima del 2006, ovvero del censimento e in ragione dei regolamenti vigenti all'epoca, il titolare poteva chiedere in variante anche la completa demolizione e rifacimento del bene, documenti mai pervenuti al Comune. Nella valutazione del bene, si è preso in considerazione solo il valore del terreno e il valore di demolizione e ripristino della zona, visto l'impossibilità attuale di sanare l'abuso.

Il tutto censito al:

Catasto Terreni del Comune di Montefalco:

- al foglio 23, particella 522, Superficie 1420 mq, Seminativo arborato, RD 5,51, RA 6,23;
- al foglio 23, particella 524, Superficie 7430 mq, Uliveto, RD 30,66, RA 15,35;
- al foglio 23, particella 526, Superficie 1850 mq, Uliveto, RD 7,63, RA 3,82;
- al foglio 23, particella 180, Superficie 3560 mq, Ente Urbano.

Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco (PG):

- al Foglio 23 particella 180, sub. 3, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 5, Sup. 111, Rendita 253,06;
- al Foglio 23 particella 180, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 98, Rendita 121,47;
- al Foglio 23 particella 180, sub. 1, Bene Comune non censibile;

**PREZZO BASE LOTTO**

**36.539,80 euro (Euro trentaseimilacinquecentotrentanove/80)**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

**27.404,85 euro (ventisette milaquattrocentoquattro/85)**

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

**Rilancio minimo: 1% del prezzo base oppure pari a quello già stabilito**  
Euro 500,00 (cinquecento/00)

### **LOTTO NOVE**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

Il compendio immobiliare oggetto della presente Lotto è composto da un edificio con annesso terreno e vari terreni ad uso agricolo, posto in zona collinare sulla costa che si affaccia su Trevi del promontorio dove sorge Montefalco, in loc Collearfuso. L'accesso è garantito dall'ingresso carrabile sulla strada Comunale che da Montefalco porta a Turrita. I terreni sono utilizzati a uso Uliveto, la porzione ove insiste l'edificio è incolta ad uso corte. Allo stato attuale sono abbandonati o comunque con poca manutenzione. L'edificio è in questo momento in fase di costruzione, previo recupero del manufatto esistente, come da documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune, il progetto ultimo depositato prevede la realizzazione di una parte abitativa disposta su un unico piano e una porzione da adibire ad accessorio agricolo disposto su due livelli, le due strutture, collegate con portici, tettoie e pergolati. L'intera struttura è in fase di costruzione, alla data del sopralluogo la struttura abitativa è completa per la parte strutturale (pareti, copertura) e rivestimento esterno in pietra, mentre l'annesso è ancora in fase di completamento il piano primo, sono realizzati i portici, le tettoie e pergolati. La struttura presenta molteplici difformità, molte delle quali trattandosi di lavori in corso d'opera sono sanabili con semplice variante al progetto, mentre è completamente abusivo il piano seminterrato. La superficie da sanare interessa tutta la piattaforma del piano terra, secondo le vigenti norme è possibile sanare gran parte della stessa ad eccezione della porzione sotto i pergolati, che andrà chiusa e/o interrata o similare. Nel compendio immobiliare è presente anche una piscina, posta nelle vicinanze dell'edificio, è stata autorizzata con DIA, ad oggi è completata e utilizzata, salvo piccole difformità di distribuzione delle opere esterne di finitura sono stati realizzati dei locali interrati non presenti nel progetto. I locali possono essere sanati per una superficie ad oggi ammissibile di mq 8, la quota residua deve essere tamponata/chiusa. Nella valutazione del bene, si è preso in considerazione il valore dei terreni, delle superfici realizzate e sanabili.

Il tutto censito al:

Catasto Terreni del Comune di Montefalco:

- al foglio 38, particella 343, Superficie 2550 mq, Uliveto, RD 15,47, RA 6,58;
- al foglio 38, particella 613, Superficie 1780 mq, Uliveto, RD 11,35, RA 4,83;
- al foglio 38, particella 709 (ex 556), Superficie 7300 mq, Ente Urbano.

Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco (PG):

- al Foglio 38 particella 709, Non classata;

**PREZZO BASE LOTTO**

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

**383.247,49 euro (Euro Trecentottantatremiladuecentoquarantasette/49)**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

**287.435,62 euro (duecentoottantasettequattrocentotrentacinque/62)**

**Rilancio minimo: 1% del prezzo base oppure pari a quello già stabilito**

Euro 4.000,00 (quattromila/00)

#### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. **Silvio Baldini** 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.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Dott. Roberto Rossi ai seguenti recapiti: tel.: 0743/221514;**, oppure **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) .

**(SI) È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.**

**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, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta (per il Lotto Uno) è di euro 19.869,09 euro (Euro diciannovemilaottocentosessantanove/09), per il Lotto SETTE 446.397,73 euro (Euro quattrocentoquarantaseimilatrecentonovantasette/73), per il lotto OTTO 36.539,80 euro (Euro trentaseimilacinquecentotrentanove/80) per il Lotto NOVE 383.247,49 euro (Euro Trecentottantatremiladuecentoquarantasette/49) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ 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. Att. 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**

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore **12:00** di 09 settembre 2019 , presso lo studio del professionista delegato alla vendita in **(Piazza Garibaldi, n. 36/A, Spoleto (PG))**. All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'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 euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; 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, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 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 e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 55/2014*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

#### **B) CON MODALITÀ 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 **12:00** del giorno antecedente la gara (**ossia entro le ore 12:00 del 09 settembre 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 del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 10 settembre 2019, alle ore **11:30**, presso la sede **la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG)**.

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 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE.

#### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

##### **Come partecipare**



DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

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.

È 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 articoli 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;

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

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 IRREVOCAILI.

### **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. **55/2014** 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 ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

**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 lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ), esclusi festivi.

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

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** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore **12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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 10 settembre 2019 alle ore **11:30** presso la sede **della sala aste telematiche di Spoleto**, in via **- XXV Aprile 52 (PG)**, 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 per le ore **11:30**, presso la sede **della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG)**, 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;

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

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 per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore ( di non oltre  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poichè 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 PLURALITÀ 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 poichè 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) allorché sia trascorso 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

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

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 giorni 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 dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

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

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

- 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 revocata per alcun motivo: 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;
- 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;
- 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) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato 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 **della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG);**

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

- 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 con provvedimento del 21/01/2019 depositato in cancelleria il 29/01/2019;
- 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, Piazza Garibaldi n. 36/A;
- 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 come da pubblicazione, 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.vemitalia.it](http://www.vemitalia.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.vemitalia.it](http://www.vemitalia.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 il professionista delegato e 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. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 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 dinanzi 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

DOTT. ROBERTO ROSSI  
Piazza Garibaldi n. 36/A  
06049 - SPOLETO (PG)

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 quando il giudice lo dispone, 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 comparendo 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.

Spoletto, li 29/04/2019

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Rossi