

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E. 99/2016**

**PROMOSSA DA**

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sostituita da SIENA NPL 2018 SRL e per essa JULIET SPA**

**CONTRO**

**OMISSIS**

Il sottoscritto Rag. Marco Moscatelli, professionista delegato, giusta ordinanza del 25/11/2019 notificata il 27/11/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Spoleto Dott. Simone Salcerini, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e succ. mod.;  
che l'avviso di vendita è stato trasmesso per la pubblicazione in data 24/02/2020;  
che il gestore della sala ha annullato la prenotazione in forza della disposizione del Presidente del Tribunale di Spoleto del 12/03/2020 punto 4;  
che quindi l'asta precedentemente fissata per la data del 17/06/2020 non si è tenuta

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 05/11/2020 ALLE ORE 10,30 si terrà**  
**presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile n. 52 (PG)**

**I° 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 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

**Diritti di proprietà pari ad 1/1 su: porzione di fabbricato su tre piani sito in Via Monte Falterona, località di Maceratola, Foligno (PG), più precisamente:**

**1°P Interrato (altezza interna m.2,75 / 2,78)**

**-accessibile da rampa comune con le altre unità dell'edificio, composto da locale garage, e fondo, comunicanti. Una scala interna da accesso ai piani superiori.**

**-Le pareti perimetrali sono in c.a, i divisori in laterizio intonacati al grezzo;**

**-L'infisso di ingresso è in metallo del tipo basculante, non esistono all'interno altri tipi di infisso, neanche per le "bocche di lupo " che hanno solo il grigliato esterno;**

**-Il garage ha pavimentazione in gres, mentre il fondo solo un battuto di cemento;**

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

-Non sono presenti gli impianti ad eccezione dell'impianto elettrico nel locale garage probabilmente utilizzato provvisoriamente nel corso dei lavori di costruzione;

**Piano TERRA (altezza interna m.2,69 / 2,71)**

-con accesso autonomo da portico su giardino esclusivo, composto da soggiorno/pranzo; disimpegno; cucina e bagno. Una scala interna collega il piano sottostante ed il piano primo. Dalla parte della cucina esiste anche una seconda area esclusiva a giardino.

Internamente il piano è privo di qualsiasi tipo di finitura e gli impianti sono schematizzati ma privi di qualsiasi dispositivo ad esclusione della vasca da bagno e del rivestimento dei gradini della scala.

**Piano PRIMO (altezza interna m.2,70 / 2,72)**

-composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno. Anche questo piano è privo di finiture ed impianti, solo i balconi sono provvisti di pavimentazione e battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive sono provviste di recinzione ed accessi con cancelli in metallo.

L'immobile risulta libero ed essendo privo di finiture ed impianti non è provvisto di agibilità e non utilizzato, così come evidenziato in perizia.

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
217	458	49			A/2	4	6,5 vani	€. 520,33

Con diritti sulle parti comuni individuate con la particella n. 458 sub 19 (rampa) sub. 17 (area di manovra) e sub. 21 (ingresso parcheggio) vedasi elaborato planimetrico allegato alla perizia.

**PREZZO BASE LOTTO**

**174.394,00 euro (centosettantaquattromilatrecentonovantaquattro/00 euro)**

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

**130.796,00 euro (centotrentamilasettecentonovantasei/00 euro)**

**Rilancio minimo: 1750,00 euro (millesettecentocinquanta/00 euro)**

**LOTTO 2**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

**Diritti di proprietà pari ad 1/1 su: porzione di fabbricato su tre piani sito in Via Monte Falterona, località di Maceratola, Foligno (PG), più precisamente:**

**1°P Interrato (altezza interna m.2,43 / 2,81)**

Rag. **Marco Moscatelli**  
Commercialista – Revisore Legale –  
Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn  
recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

-accessibile da rampa esclusiva, non particolarmente agibile sia per l'esigua larghezza sia per la pendenza eccessiva. E' composto da locale garage e fondo, una scala interna da accesso ai piani superiori.

-Le pareti perimetrali sono in c.a, i divisori in laterizio intonacati al grezzo;

-L'infisso di ingresso è mancante e non esistono all'interno altri tipi di infisso, neanche per le "bocche di lupo" che hanno solo il grigliato esterno;

-Il garage ha pavimentazione in gres, mentre il fondo solo un battuto di cemento;

-Non sono presenti gli impianti ;

**Piano TERRA (altezza interna m.2,70)**

-con accesso autonomo da portico su giardino esclusivo, composto da soggiorno/pranzo; disimpegno; cucina e bagno. Una scala interna collega il piano sottostante ed il piano primo.

Internamente il piano è privo di qualsiasi tipo di finitura e gli impianti sono schematizzati ma privi di qualsiasi dispositivo ad esclusione della vasca da bagno e del rivestimento dei gradini della scala.

**Piano PRIMO (altezza interna m.2,70)**

-composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno. Anche questo piano è privo di finiture ed impianti, solo i balconi sono provvisti di pavimentazione e battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive sono provviste di recinzione ed accessi con cancelli in metallo.

L'immobile risulta libero ed essendo privo di finiture ed impianti non è provvisto di agibilità e non utilizzato, così come evidenziato in perizia.

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
217	458	52			A/2	4	6,5 vani	€ 520,33

Con diritti sulle parti comuni individuate con la particella n. 458 sub. 21 (ingresso parcheggio) vedasi elaborato planimetrico allegato alla perizia

**PREZZO BASE LOTTO**

**169.382,00 euro (centosessantanovemilatrecentoottantadue/00 euro)**

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

**127.037,00 euro (centoventisettemilazerotrentasette/00 euro)**

**Rilancio minimo: 1695,00 euro (milleseicentonovantacinque/00 euro)**

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

#### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Giancarlo Polinori, depositata il 30/08/2017, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali 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.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it) .

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Rag. Marco Moscatelli commercialista ai seguenti recapiti: tel.: 0743/817197; 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) .

**È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO È 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 1 è di euro 174.394,00 (centosettantaquattromilatrecentonovantaquattro/00 euro), per il lotto 2 è di euro 169.382,00 (centosessantanovemilatrecentoottantadue/00 euro) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  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. 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**

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12:00 di mercoledì 04 novembre 2020, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Norcia via Innocenzo Fiorucci snc. 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.

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

- 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;
  - **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;

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

- 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. 99/2016"*, 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 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 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 12:00 del giorno 04 novembre 2020 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 mano presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 05 novembre 2020, alle ore 10:30, presso la sede in Spoleto via 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 MODALITÀ 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.

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

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. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. 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;
5. 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 allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. 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;
7. 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

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

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: IT69S030691188510000001972 (su Banca Intesa San Paolo intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 99/2016 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 [assistenza@ivgumbria.com](mailto:assistenza@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.

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

**IN OGNI CASO**



Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

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 05 novembre 2020 alle ore 10:30 presso la sede di Spoleto, in via 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 per le ore 10:30, presso la sede di Spoleto in via 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:**

Rag. **Marco Moscatelli**  
Commercialista – Revisore Legale –  
Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn  
recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

- 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 ¼) al 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 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 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) 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

- 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 dovrà avvenire unitamente al saldo del prezzo secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato e che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio.** 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. Indicativamente, le sole spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ammontano ad €. 1.148,00 per il lotto n. 1 e ad €. 1.123,00 per il lotto n. 2;
- 6) il saldo prezzo e le spese nella misura del 10% 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

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

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:

- 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

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

- 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 di Spoleto in via 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 con provvedimento del 25/11/2019 depositato in cancelleria il 27/11/2019;
  - 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 Norcia (PG) via Innocenzo Fiorucci snc;
  - 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) – 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) – 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 ultimo comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito 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

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Sede Studio: Norcia -Via Innocenzo Fiorucci sn**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

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 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 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.

Norcia, li 21/07/2020

Il Professionista Delegato  
Rag. MARCO MOSCATELLI  
N. 2434

