

STUDIO LEGALE CAPPELLETTI
Avv. ANTONIO CAPPELLETTI
06049 Spoleto - Corso Mazzini n. 39
Tel. 0743 49247 - Fax 0743 49247
Mail: studio.cappelletti@libero.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 84/2019 RGE

PROMOSSA DA

M.E.C.C. ALTE S.P.A.

CONTRO

Omissis

Il sottoscritto Avv. Antonio Cappelletti, professionista delegato, giusta ordinanza del 28.09.2020, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. Salcerini e depositata in Cancelleria, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **21 GENNAIO 2021 alle ore 15:30**, presso la sede della **sala aste telematiche di Spoleto (PG) Via XXV Aprile n. 52**, si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta d'acquisto (e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.) dei seguenti beni immobili **con modalità di vendita sincrona mista (I° Vendita)** ex art. 22 D.M. n. 32/2015:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1/1 su fabbricato composto da magazzini, ufficio, archivio, ripostiglio, cabina elettrica, locale generatori e tre w.c. al piano secondo sottostrada, da un locale ad uso magazzino per deposito per agricoltura e per industria al piano primo sottostrada, da sala di attesa, corridoio, uffici, sala riunioni, archivio, ripostiglio e tre w.c. al piano terra con annessa corte esclusiva della superficie di mq. 6.188 sempre al piano terra, il tutto posto nel Comune di Todi, Località Crocefisso n. 24/b censito al C.F. dello stesso Comune al:

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
74	197/1		PT-1S- 2S		D/8			Euro 7.633,23

ed al C.T. dello stesso Comune al:

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
----	-------	-----	---------------	---------------	-----------	--------	-------------	---------

74	329	seminativo			C/2	3^	Ha 00.61.88	RD 27,16- 28,76	Euro RA
----	-----	------------	--	--	-----	----	-------------	-----------------------	------------

Confini: a nord con proprietà omissis, ad ovest con Fosso Rio, ad est con Comune di Todi, a sud con proprietà omissis.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di stabilità, conservazione e manutenzione.

Il fabbricato principale risulta in parte affittato con contratto di locazione commerciale stipulato in data 11.01.2016 registrato in data 05.02.2016. La durata della locazione è di 9 anni con scadenza in data 10.01.2025 al canone mensile di euro 100,00. È stato concesso in locazione in data 1.12.2017 anche il locale uso ufficio a sinistra dell'ingresso del piano secondo sottostrada con scadenza in data 10.01.2025 al canone mensile di euro 50,00. A parere del custode sussistono dubbi circa la loro apponibilità ex art. 2923 c. 3 cc.

Prezzo base: Euro 890.000,00 (Euro Ottocentonovantamila/00)

Offerta minima: Euro 667.500,00 (Euro Seicentosessantasettemilacinquecento/00) ovvero 75% del prezzo base d'asta.

Deposito per cauzione: non inferiore al 10% del prezzo proposto.

Rilancio minimo: Euro 8.900,00 (Euro Ottomilanovecento/00).

Tutte le notizie inserite nel presente bando relative ai beni immobili posti in vendita, incluse quelle relative alla situazione urbanistica e catastale sopra indicata sono state desunte dalla perizia di stima a firma del **Dott. Agr. Luigi Trippetta** con studio in Bevagna e prodotta agli atti della procedura alla quale si fa espresso rinvio e che deve essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui seguenti siti internet: : <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com
www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it.

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Antonio Cappelletti** ai seguenti recapiti: tel.: 074349247; cell: 3357810118, oppure **I'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.

È possibile visionare i beni immobili, senza impegno alcuno, previo appuntamento con il il Custode del compendio immobiliare IVG mediante prenotazione al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per ogni altra informazione utile è possibile contattare il professionista delegato alla vendita ai recapiti di cui sopra.

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 la persona esecutata;
- 2) Il prezzo base d'asta è per il **Lotto Unico di Euro 890.000,00 (Euro Ottocentonovantamila/00)**, precisando tuttavia che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tale 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 degli artt. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. C.p.c. e degli artt. 12,13 e 22 D.M. n.32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata secondo una delle due modalità sotto indicate:

A) IN FORMA ORDINARIA (forma tradizionale cartacea)

Offerta in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12.00 del giorno 20 GENNAIO 2021**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita in Spoleto Corso Mazzini 39. Sulla parte esterna della busta verrà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente; il nome del professionista delegato; la data e l'ora del deposito; e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, nè numero o nome della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro dovrà essere apposta sulla busta.

- 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 e sottoscritta dall'offerente), in regola con l'imposta di bollo da 16,00 euro, dovrà contenere:
 - **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente con 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 ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta);
- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, la sede, numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà inoltre 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 notifiche e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
 - **i dati identificativi del bene** (procedura esecutiva immobiliare n. 84/2019 Tribunale di Spoleto) per il quale l'offerta è proposta;
 - **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'indicazione delle modalità e del termine per il pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Se il prezzo offerto è inferiore, in misura comunque non superiore ad $\frac{1}{4}$, al prezzo stabilito nel

presente avviso di vendita, il professionista delegato può valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, ma l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il deposito dell'art. 572, III comma, c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi alla udienza sopra indicata, in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi;

- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, ad esempio 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;
- **Un assegno circolare non trasferibile intestato a:** "Procedura esecutiva immobiliare n. 84/2019 Tribunale di Spoleto" **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuta a favore della procedura in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto;

B) CON MODALITÀ TELEMATICHE (collegandosi al sito <https://ivgumbria.falloaste.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 20 GENNAIO 2021** esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.falloaste.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 analogicamente a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **21 GENNAIO 2021 alle ore 15:30, presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 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 seguente paragrafo.

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 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, dovrà essere inserita dichiarazione scritta autenticata del coniuge 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. La dichiarazione di offerta dovrà contenere 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 nonché l'indicazione del termine entro cui dovrà essere versato il saldo prezzo che comunque dovrà essere effettuato **entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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 riportate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione. 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.

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 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. 84/2019 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 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 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 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 i termini previsti nel presente avviso e sopra specificati; 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;

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il giorno **21 GENNAIO 2021 alle ore 15:30** presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 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 15:30** presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52, per poter partecipare alla apertura ed eventuale 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 per un importo pari o superiore all'offerta minima, che come sopra specificato è pari al 75% del prezzo base d'asta, l'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 VALIDE, 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 s.r.l. 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) **Nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Entro e non oltre il predetto termine sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e se richieste dall'aggiudicatario, per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, (che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20%**

- del prezzo offerto), salvo conguaglio 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 professionista delegato avverte il debitore che, ove soggetto IVA, dovrà provvedere a comunicare allo stesso il relativo regime impositivo;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) **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..
 - 10) 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;
 - 11) 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;
 - 12) 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;

- 13) **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellate a cura e a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compresa IVA ove risulti dovuta, così come le somme corrispondenti alla metà del compenso del delegato per la fase del trasferimento della proprietà ed al compenso dello stesso delegato qualora questo venisse incaricato dall'aggiudicatario di cancellare le formalità pregiudizievoli;**
- 14) **Quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;**
- 15) **Quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;**
- 16) **Quando il bene è ad uso abitativo ed è occupato dal debitore, in base all'attuale dettato normativo (art. 560 c. 3 c.p.c.), la liberazione sarà successiva al decreto di trasferimento (presumibilmente con tempi non brevissimi e con le spese a carico della massa);**
- 17) **Ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, 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;**
- 18) **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 delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52;**

- 19) 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;
- 20) 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 (PG) Corso Mazzini n. 39 ad eccezione della vendita che verrà celebrata nella sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52;
- 21) 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 - www.astagiudiziaria.com www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it - www.subito.it nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 22) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it - 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;
- 23) 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;
- 24) 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 dinnanzi al delegato alla vendita;

- 25) 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.;
- 26) 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;
- 27) 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.

Spoleto, li 10.10.2020

Il professionista delegato

Avv. Antonio Cappelletti



