

Avv. Maria Anna Sciabola
Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – Tel- fax 0743.221939
e-mail avv.cavasciabo@libero.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA
CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 174/2018 R.G.E. a cui è riunita N. 172/2018

PROMOSSA DA

Unicredit spa, ora IFIS NPL SPA

CONTRO

OMISSIS

il sottoscritto Avv. Maria Anna Sciabola, professionista delegato, giusta ordinanza del 23/12/2019, comunicata il 8/1/2020, a firma del G.E. dott. Salcerini, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e succ. mod.

AVVISA

che il giorno **23 marzo 2021, alle ore 12,30**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, in Via XXV Aprile n. 52, si terrà la

II° VENDITA SENZA INCANTO

con deliberazione sull'offerta d'acquisto (e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.), del seguente bene immobile:

LOTTO n.1

Diritti di piena proprietà su: Rate di Terreno, site nel Comune di Bevagna, Fraz. Torre del Colle, Via San Giovanni, di carattere prettamente agricolo, destinate prevalentemente ad ULIVETO, VIGNETO e SEMINATIVO; inoltre parte delle stesse rate di terreno, costituiscono l'ACCESSO, mediante strada vicinale e la CORTE di PERTINENZA, di un fabbricato (di proprietà anch'esso degli esecutati e gravato da altro pignoramento precedente, per il quale risulta generata altra Esecuzione Immobiliare RGEN 224/2017), destinato ad attività ricettiva di tipo agriturismo, denominata "AGRITURISMO BORGOVIVO", senza le quali l'accesso stesso, ne verrebbe precluso, oltre a costituire nella loro interezza, rate di terreno senza le quali, sulla scorta della normativa vigente in materia, non sarebbe possibile l'esercizio dell'attività di cui sopra. Ubicate in zona collinare lontana dal casggiato, in parte lungo Via San Giovanni, confinanti con strada vicinale, fossi, salvo altri. Beni censiti al C.T. del Comune di Bevagna:

- **al foglio 35, particella 115**, qualità BOSCO ALTO – classe 1 – are 13, ca 40 (mq. 1.340) – Reddito Dominicale Euro 2,63, Reddito Agrario Euro 0,35.
- **al foglio 35, particella 116**, della quale AA qualità VIGNETO – classe 2 – are 90, ca 00 (mq. 9.000) – Reddito Dominicale Euro 55,20, Reddito Agrario Euro 44,16 – AB qualità SEMINATIVO

- classe 3 – are 24, ca 20 (mq. 2.420) – Reddito Dominicale Euro 9,50, Reddito Agrario Euro 11,25.
- **al foglio 35, particella 117**, qualità BOSCO ALTO – classe 1 – are 01, ca 40 (mq. 140) – Reddito Dominicale Euro 0,27, Reddito Agrario Euro 0,04.
- **al foglio 35, particella 139**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 41, ca 40 (mq. 4.140) – Reddito Dominicale Euro 16,25, Reddito Agrario Euro 8,55.
- **al foglio 35, particella 152**, qualità INCOLT PROD – classe U – are 07, ca 30 (mq. 730) – Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,04.
- **al foglio 35, particella 154**, qualità BOSCO MISTO – classe 2 – are 11, ca 70 (mq. 1.170) – Reddito Dominicale Euro 0,86, Reddito Agrario Euro 0,24.
- **al foglio 35, particella 155**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – are 23, ca 10 (mq. 2.310) – Reddito Dominicale Euro 6,80, Reddito Agrario Euro 9,54.
- **al foglio 35, particella 156**, qualità BOSCO MISTO – classe 2 – are 20, ca 60 (mq. 2.060) – Reddito Dominicale Euro 1,52, Reddito Agrario Euro 0,43.
- **al foglio 35, particella 16**, qualità BOSCO ALTO – classe 1 – are 01, ca 30 (mq. 130) – Reddito Dominicale Euro 0,26, Reddito Agrario Euro 0,03.
- **al foglio 35, particella 17**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – are 82, ca 70 (mq. 8.270) – Reddito Dominicale Euro 24,35, Reddito Agrario Euro 34,17.
- **al foglio 35, particella 18**, qualità BOSCO ALTO – classe 1 – are 04, ca 10 (mq. 410) – Reddito Dominicale Euro 0,80, Reddito Agrario Euro 0,11.
- **al foglio 35, particella 22**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – are 12, ca 20 (mq. 1.220) – Reddito Dominicale Euro 3,59, Reddito Agrario Euro 5,04.
- **al foglio 35, particella 264**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 00, ca 05 (mq. 5) – Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.
- **al foglio 35, particella 265**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 01, ca 15 (mq. 115) – Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,08.
- **al foglio 35, particella 565**, qualità VIGNETO – classe 1 – ha 1, are 01, ca 40 (mq. 10.140) – Reddito Dominicale Euro 106,96, Reddito Agrario Euro 73,32.
- **al foglio 35, particella 566**, qualità VIGNETO – classe 1 – are 00, ca 20 (mq. 20) – Reddito Dominicale Euro 0,21, Reddito Agrario Euro 0,14.
- **al foglio 35, particella 69**, qualità BOSCO ALTO – classe 1 – are 03, ca 40 (mq. 340) – Reddito Dominicale Euro 0,67, Reddito Agrario Euro 0,09.
- **al foglio 35, particella 124**, della quale AA qualità VIGNETO – classe 2 – are 38, ca 00 (mq. 3.800) – Reddito Dominicale Euro 23,31, Reddito Agrario Euro 18,64 – AB qualità SEMIN ARBOR – classe 4 – are 14, ca 30 (mq. 1.430) – Reddito Dominicale Euro 2,46, Reddito Agrario Euro 5,54.
- **al foglio 35, particella 125**, qualità AREA RURALE – classe // – are 00, ca 29 (mq. 29) – Reddito

to Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.

- **al foglio 35, particella 126**, della quale AA qualità ULIVETO – classe 3 – are 64, ca 00 (mq. 6.400) – Reddito Dominicale Euro 14,13, Reddito Agrario Euro 4,63 – AB qualità SEMIN ARBOR – classe 4 – are 26, ca 05 (mq. 2.605) – Reddito Dominicale Euro 4,47, Reddito Agrario Euro 10,09.

- **al foglio 35, particella 142**, qualità PASCOLO ARB – classe U – are 02, ca 80 (mq. 280) – Reddito Dominicale Euro 0,34, Reddito Agrario Euro 0,14.

- **al foglio 35, particella 143**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 60, ca 90 (mq. 6.090) – Reddito Dominicale Euro 17,93, Reddito Agrario Euro 29,88.

- **al foglio 35, particella 145**, qualità PASC CESPUG – classe 2 – are 01, ca 50 (mq. 150) – Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,08.

- **al foglio 35, particella 277**, qualità SEMIN ARBOR – classe 4 – are 02, ca 95 (mq. 295) – Reddito Dominicale Euro 0,51, Reddito Agrario Euro 1,14.

- **al foglio 35, particella 34**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 78, ca 80 (mq. 7.880) – Reddito Dominicale Euro 17,40, Reddito Agrario Euro 5,70.

- **al foglio 35, particella 555**, qualità VIGNETO – classe 2 – are 44, ca 69 (mq. 4.469) – Reddito Dominicale Euro 27,41, Reddito Agrario Euro 21,93.

- **al foglio 35, particella 556**, qualità VIGNETO – classe 2 – are 00, ca 41 (mq. 41) – Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,20.

- **al foglio 35, particella 557**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 67, ca 37 (mq. 6.737) – Reddito Dominicale Euro 26,44, Reddito Agrario Euro 31,31.

- **al foglio 35, particella 558**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 00, ca 63 (mq. 63) – Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,29.

Imm. n.	Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
					Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario
					Descrizione		Ubicazione / Dest.ne / Utilizzo reale	
1	C.T. 35	115			BOSCO ALTO	1340		
2		116			AA - VIGNETO	9000		
3		117			AB - SEMINATIVO	2420		
4		139			BOSCO ALTO	140		
5		152			ULIVETO	4140		
6		154			INCOLT PROD	730		
7		155			BOSCO MISTO	1170		
8		156			SEMINATIVO	2310		
					BOSCO MISTO	2060		

9		16	BOSCO ALTO	130	
10		17	SEMINATIVO	8270	
11		18	BOSCO ALTO	410	
12		22	SEMINATIVO	1220	
13		264	ULIVETO	5	
14		265	ULIVETO	115	
15		565	VIGNETO	10140	
16		566	VIGNETO	20	
17		69	BOSCO ALTO	340	
18		124	AA - VIGNETO	3800	
			AB - SEMIN ARBOR	1430	
19		125	AREA RURALE	29	
			AA - ULIVETO	6400	
20		126	AB - SEMIN ARBOR	2605	
			PASCOLO ARB	280	
21		142	SEMIN ARBOR	6090	corte / parcheggio a diretto servizio dell'Agriturismo
22		143	PASC CE-SPUG	150	
23		145	SEMIN ARBOR	295	
24		277	ULIVETO	7880	
25		34	VIGNETO	4469	
26		555	VIGNETO	41	
27		556	SEMINATIVO	6737	
28		557	SEMINATIVO	63	
29		558			

TOTALI:		Superficie (mq)	
L1	VIGNETO	27470	27470
	ULIVETO	18540	18540
	SEMINATIVO	21020	31899
	SEMIN ARBOR	10420	
	AREA RURALE	29	
	PASC CESPUG	150	
	PASCOLO ARB	280	
	BOSCO ALTO	2360	6320
	BOSCO MISTO	3230	
	INCOLT PROD	730	
TOTALE COMPLESSIVO:		Superficie (mq)	
ha 8 are 42 ca 29		84229	84229

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 71.000,00 (settantunomila/00), già ribassato a partire dal prezzo iniziale di € 94.000,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 53.250,00

Deposito per cauzione: non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Rilancio minimo: € 1000,00 (euro mille)

Deposito per spese e saldo prezzo: si rinvia ai punti 4, 5 e 6 del presente avviso di vendita.

LOTTO n.3

Diritti di piena proprietà su:

-Unità non Residenziale Destinata a Magazzino, sviluppata ai Piani, Secondo Sottostrada, Primo Sottostrada e Terra, sita nel Comune di Foligno, in Via del Mercato n. 1.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile. Bene censito al C.F. del Comune di Foligno: - **al foglio 200, particella 202 sub 28**, - P.S2-S1-T. - categoria C/2 - classe 1 - Cons. mq. 123 - rendita catastale Euro 152,46.

- Unità non Residenziale Destinata a Magazzino, sviluppata al Piano Terra, sita nel Comune di Foligno, in Via Nobili n. 3 (1). Superficie Utile Calpestabile mq. 71,00 circa. Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile. Bene censito al C.F. del Comune di Foligno: - **al foglio 200, particella 202 sub 33**, sita in Via Nobili, 1 - P.T. - categoria C/2 - classe 2 - Cons. mq. 71 - rendita catastale Euro 106,34.

Sussistono alcune difformità per fusione e distribuzione degli spazi interni, urbanisticamente non autorizzate e catastalmente non aggiornate, il cui costo è stato considerato nella determinazione del prezzo del lotto.

FG	PART.	CT	CL	QUALITA'	CONSISTENZA	RENDITA
200	202 sub. 28	c/2	1	Magazzino P.S2-S1-T	Mq. 123	€ 152,46
200	202 sub. 33	c/2	2	Magazzino P.T.	Mq. 71	€ 106,34

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 59.000,00 (cinquantanovemila/00), già ribassato a partire dal prezzo iniziale di € 77.500,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 44.250,00

Deposito per cauzione: non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Stato di occupazione del lotto: libero

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento)

Deposito per spese e saldo prezzo: si rinvia ai punti 4, 5 e 6 del presente avviso di vendita.

LOTTO n.4

Diritti di piena proprietà su:

- Unità non Residenziale Destinata a Magazzino, sviluppata al Piano Terra, sita nel Comune di Foligno, in Via Caponi n. 8 e descritta come segue: Unità allo stato rustico, posta su un unico livello, con accesso indipendente dalla pubblica via, appartenente ad un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione e ubicato in pieno centro storico. Utilizzata come locale di deposito, attualmente risulta essere libera ed è costituita da: - al P.T., Magazzino, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.; Superficie Utile Calpestabile mq. 33,00 circa. Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile (rif. Vano Scala identificato al fg. 201, part. 931, sub 4 – Bene Comune non Censibile). Bene censito al C.F. del Comune di Foligno: - **al foglio 201, particella 931 sub 1**– P.T. – categoria C/2 – classe 9 – Cons. mq. 32 – rendita catastale Euro 145,43.

- Unità Residenziale, sviluppata al Piano Secondo e Terzo, sita nel Comune di Foligno, in Via Caponi n. 10 e descritta come segue: Unità posta su un più livelli, con accesso dalla pubblica via, mediante vano scala comune ad altre unità, appartenente ad un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione e ubicato in pieno centro storico. Utilizzata come civile abitazione, attualmente risulta essere occupata senza titolo (abusivamente) ed è costituita da: - al P.2., Soggiorno, Dis., Camera e Bagno e Balcone, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.; Superficie Utile Calpestabile mq. 36,00 circa, eccezion fatta del balcone. - al P.3., Lastrico Solare.; Superficie Utile Calpestabile mq. 45,00 circa. Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile (rif. Vano Scala identificato al fg. 201, part. 931, sub 4 – Bene Comune non Censibile). Bene censito al C.F. del Comune di Foligno: - **al foglio 201, particella 931 sub 3**, – P.2-3 – categoria A/3 – classe 5 – Vani 2,5– rendita catastale Euro 232,41.

NOTA: Ad oggi l'intero fabbricato risulta essere ammesso a contributo, sia per gli eventi sismici del 1997, che per quelli dell'anno 2016, sulla scorta dei documenti allegati alla perizia e comunque: - Comunicazione finanziamento interventi da parte del Comune di Foligno, prot. 0020844 del 06/04/2017, sulla scorta della quale risulta costituito Consorzio obbligatorio; - Perizia Giurata redatta dal Geom. GERANI Luciano di Foligno, ai sensi dell'Ordinanza Commissariale n. 10 del 19/12/2016. Tuttavia, allo stato attuale, non risulta possibile quantificare il contributo, in quanto non risulta ancora essere redatto un progetto esecutivo con i relativi calcoli strutturali.

FG	PART.	CT	CL	QUALITA'	CONSISTENZA	RENDITA
201	931	c/2	9	Magazzino	Mq 32	€ 145,43

	sub. 1			P.T.		
201	931 sub. 3	a/3	5	Unità res. P.2-3	Vani 2,5	€ 232,41

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento/00) , già ribassato a partire dal prezzo iniziale di € 45.000,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 25.875,00

Deposito per cauzione: non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Stato di occupazione del lotto: esiti da occupazione abusiva da oggetti indigenti

Rilancio minimo: €. 500,00 (euro cinquecento)

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Carlo Scimiterna 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, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.venitalia.it - www.subito.it .

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Maria Anna Sciabola al telefono 0743.222757 oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia al telefono 075.5913525 o al numero verde 800.417.800 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ivgumbria.com .

L'esecutato è custode.

Gli immobili saranno posti 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 è per il lotto n. 1 € 71.000,00, per il lotto n. 3 € 59.000,00 e per il lotto n. 4 € 34.500,00. Saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ma, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice dell'esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite giuste 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. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:
 - a) in forma ordinaria;
 - b) con modalità telematiche.

A) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON LA FORMA ORDINARIA deve presentare l'offerta d'acquisto in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12.00 del giorno 22/3/2021 presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto-Piazza Garibaldi n. 36/a (tel. 0743.222757), previo preavviso telefonico.

All'esterno della busta chiusa verranno annotati il nome 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 e la data e l'ora del deposito della busta.

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:

- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;
- per la persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale (se la persona offerente è coniugata), eventuale richiesta di avvalersi dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa. 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 personalmente all'udienza fissata o, in alternativa, che venga allegata alla offerta una dichiarazione del coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c., in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quindi autenticata nella firma; sempre nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge; per la persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e ad essa dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- per la persona giuridica: 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. aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in ogni caso, l'offerente dovrà, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto; 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, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre ¼ al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato;
 - l'indicazione del modo e del tempo del pagamento; quest'ultimo non potrà superare i 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, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi 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. 1742018, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; l'importo versato a tale specifico titolo non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;*

B) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON MODALITA' TELEMATICHE

si deve **collegare al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>**, previa registrazione attraverso la funzione *“Login/Registrazione”* situata nella parte alta e a destra della schermata, e deve presentare l'offerta d'acquisto entro le ore 12.00 del giorno 22/3/2021.

* * * *

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche gli interessati devono preventivamente, ed obbligatoriamente, registrarsi al portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare, l'interessato deve cliccare sulla voce *“Login/Registrazione”*, presente sulla barra di navigazione in alto a destra, e 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 e sarà responsabile dei propri codici di accesso (username e password) che non

potrà cedere o divulgare 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, l'interessato che ha deciso di presentare l'offerta in via telematica deve far pervenire, ovviamente in via telematica, all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni ivi riportate), a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- offerta d'asta;

- copia della contabile del versamento della cauzione eseguito mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "*versamento della cauzione*");

- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;

- per la persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale (se la persona offerente è coniugata), eventuale richiesta di avvalersi dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa. 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 personalmente all'udienza fissata o, in alternativa, che venga allegata alla offerta una dichiarazione del coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c., in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quindi autenticata nella firma; sempre nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge;

- per la persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata: l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e dovrà essere allegata anche copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- per la persona giuridica: 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. aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

-la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto la prezzo base d'asta così come indicato nel presente bando di vendita;

-l'indicazione del modo e del tempo del pagamento; quest'ultimo non potrà superare i 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, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi 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;

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 accetterà 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; non saranno quindi 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 da questo conservate in modo segreto.

Versamento della cauzione

Per essere ammesso alla vendita telematica ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT69S0306911885100000001972 (intestato al Gestore della Vendita - Zucchetti).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: *"versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 174/2018 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 l'importo relativo sia accreditato nel conto corrente sopra indicato 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 inizierà a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario e/o postale che l'offerente avrà indicato 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 oppure contattare il call-center IVG al numero 800.417.800 (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45 esclusi festivi).

Per eventuale assistenza al portale l'utente potrà contattare il gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero telefonico 0444.346211.

IN OGNI CASO

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

- a) è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) è inefficace se depositata oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non avrà prestato 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 23 marzo 2021, alle ore 12,30, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52, le buste contenenti l'offerta saranno aperte dal professionista delegato con le seguenti modalità:

- a) quelle presentate in forma ordinaria saranno aperte alla presenza degli offerenti ed inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) quelle presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in sala.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intenderanno partecipare.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma ordinaria dovrà recarsi in tempo presso la sede delle aste telematiche 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.

Relativamente alla vendita telematica si precisa che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente 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.

Per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità.

Si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

- in caso di unica offerta:
 - se l'offerta dovesse essere di un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - se l'offerta dovesse essere di un importo pari o superiore all'offerta minima e, comunque, inferiore in misura non superiore ad 1/4 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, comma III, c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte si provvederà a 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 aggiudicato al maggiore offerente;
 - in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia ancora di importo inferiore in misura non superiore ad ¼ 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, comma III, c.p.c.;
 - in caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà 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 e comunque inferiore in misura non superiore ad ¼ 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, comma III, c.p.c.;

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 ed indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di chi ha l'ha presentata per primo;

- allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
 - 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 professionista delegato; allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;
 - 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 professionista delegato ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14, comma II, D.M. n. 32/2015;
 - i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- 4) 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; sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e se richiesta dall'aggiudicatario per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio) unitamente al saldo del prezzo 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.
- 5) Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 10% del prezzo offerto (salvo conguaglio) dovranno essere versati sul conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal professionista delegato; qualora l'importo versato per le spese dovesse risultare superiore alle spese effettivamente sostenute, la residua somma sarà restituita all'aggiudicatario.
- 6) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato.
- 7) Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla eventuale richiesta di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed alla trascrizione del decreto di trasferimento comporterà la decadenza

dall'aggiudicazione e 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..

- 8) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli eventuali accessori, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 9) 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.
- 10) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta e di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
- 11) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, 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.
- 12) Quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive.
- 13) Quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile.
- 14) 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).
- 15) Ai sensi dell'art. 41 comma V del 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, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma IV del D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, 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; dovrà inoltre versare alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
- 16) Il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52.
 - 17) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica sincrona mista dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini con provvedimento del 1/3/2018 depositato in cancelleria il 1/3/2018.
 - 18) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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- P.zza Garibaldi, n. 36/a.
 - 19) 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 Giudice dell'esecuzione e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.
 - 20) 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.
 - 21) Ai sensi dell'art. 585 - comma III - c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.
 - 22) 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. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 298/1985.
 - 23) 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 professionista delegato.
 - 24) 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..

- 25) 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 ed al pubblico tramite rete internet ed al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizio telematico 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.
- 26) 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; chi avrà formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con le medesime modalità, chi avrà formulato l'offerta su supporto analogico parteciperà comparando innanzi al professionista delegato; fermo quanto previsto dall'art. 20 - comma III - del D.M. n. 32/2015, 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Spoletto, li 18 dicembre 2020

Il professionista delegato
Avv. Maria Anna Sciabola



