

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E. 106/2019

PROMOSSA DA

CONDOMINIO BORGO MONTELAGELLO LOC. MONTELAGELLO N. 18 MARSCIANO

CONTRO

OMISSIS

Il sottoscritto Avv. Alessandro Accardi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 28/09/2020 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone Salcerini,

AVVISA

che il GIORNO 16 MARZO 2021 alle ORE 10.30

presso la sala delle aste telematiche di Spoleto, Via XXV aprile 52 (PG),

I° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015

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

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato con annessi beni comuni non censibili; il tutto posto nel Comune di Marsciano, Voc Montelagello, distinti al CF. nel foglio n°93 con le particelle n° 77/5 – Loc Montelagello – PT-1-2° – cat A/3 – classe 2[^] - vani 4 - R.C. € 202,45 (unità immobiliare oggetto di pignoramento), n° 74/3 (corte comune – bene comune non censibile -), n° 75 (corte comune e pozzo – bene comune non censibile -), n° 76/1 (corte comune e forno – bene comune non censibile -), n° 77/10 (corte comune – bene comune non censibile -), n° 180/1 (corte comune e parcheggio – bene comune non censibile -), oltre a beni comuni non censibili catastalmente individuati a seguito di Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Perugia in data 18/03/1994 al n° 21993 che risultano attualmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati di Marsciano:

Comune	Foglio	Particella	Categoria catastale	Destinazione d'uso
Marsciano	93	74/3	Bene comune non censibile	Corte comune
Marsciano	93	75	Bene comune non censibile	Corte comune e pozzo
Marsciano	93	76/1	Bene comune non censibile	Corte comune e forno
Marsciano	93	77/10	Bene comune non censibile	Corte comune
Marsciano	93	180/1	Bene comune non censibile	Corte comune e parcheggio

e oltre ai seguenti beni di godimento comune, intestati ad altri 34 soggetti diversi (trattasi di fabbricati o porzioni di fabbricati e di terreni agricoli per una superficie di Ha 07.83.01), come di seguito catastalmente censiti

Catasto Fabbricati di Marsciano:

Comune	Fg	Part.	Livello di piano	Categoria catastale	Classe catastale	Consistenza catastale	Destinazione
Marsciano	93	78	T	F1			Corte
Marsciano	93	A	T	B/7	U	Mc 368	Chiesa
Marsciano	93	154/1	T	C/2	3^	Mq 100	Magazzino e depuratore
Marsciano	93	180/2	C/4	T	U	Mq 128	Piscina
Marsciano	93	196/1	T-1	A/3	4^	Vani 6,5	Vani condominiali
Marsciano	93	196/2	T-1	A/3	4^	Vani 6	Abitazione del custode
Marsciano	93	435	T	C/6	4^	62	Rimessa attrezzi

Catasto Terreni di Marsciano:

Comune	Fg	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Destinazione d'uso
Marsciano	93	84	Pasc. Cespugliato	Unica	1.270	Bosco
Marsciano	93	87	Seminativo	4	13.510	Bosco
Marsciano	93	147	Seminativo	4	4.700	Uliveto
Marsciano	93	148	Uliveto	2	530	Uliveto
Marsciano	93	166	Bosco ceduo	2	535	Tara
Marsciano	93	167	Bosco ceduo	2	747	Tara
Marsciano	93	168	Bosco ceduo	2	203	Tara
Marsciano	93	169	Bosco ceduo	2	10.275	Bosco
Marsciano	93	171	Uliveto	2	1.033	Uliveto
Marsciano	93	174	Seminativo	4	8.825	Uliveto/ Pasc. cespugliato
Marsciano	93	176	Uliveto	2	17.557	Uliveto
Marsciano	93	182	Uliveto	1	118	Tara
Marsciano	93	201	Area rurale		1	Tara
Marsciano	93	202	Seminativo	4	506	Tara
Marsciano	93	206	Uliveto	1	1.420	Uliveto

Marsciano	93	208	Uliveto	1	2.102	Uliveto
Marsciano	93	209	Pascolo	U	131	Bosco
Marsciano	93	211	Pascolo	U	1	Tara
Marsciano	93	213	Relitto stradale		6	Strada
Marsciano	93	218	Relitto stradale		72	Strada
Marsciano	93	219	Relitto stradale		67	Strada
Marsciano	110	19	Uliveto	2	640	Uliveto
Marsciano	110	23	Uliveto	1	1.480	Uliveto
Marsciano	110	58	Seminativo	4	3.990	Bosco
Marsciano	93	434	Uliveto	1	7.7870	Uliveto
Marsciano	93	434	Pascolo arb	1	52	Pasc. Cespugl.
Marsciano	93	440	Seminativo	4	660	Tara

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00);

DEPOSITO PER CAUZIONE: non inferiore al decimo del prezzo proposto;

RILANCIO MINIMO: € 750,00 (euro settecentocinquanta/00);

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

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto dott. Agr. Luigi Trippetta 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 .

Custode dell'immobile è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, al quale ci si dovrà rivolgere per visionare lo stesso ai seguenti recapiti: tel.075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (da lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Alessandro Accardi al telefono 0743.675065 oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

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 sopra descritto è quello indicato in calce alla descrizione dello stesso; saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ma, in tal caso, l'assegnazione sarà provvisoria, 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 antecedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto-Corso Garibaldi n. 11 (tel. 0743.675065).

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 € 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 % 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 n. 106/2019 Tribunale di Spoleto" 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 MODALITÀ 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 antecedente la data fissata per la vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 16 MARZO 2021, alle ore 10.30, presso la sede della sala delle aste telematiche di Spoleto, Via XXV aprile 52 (PG);

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

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 email 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 offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale

stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Versamento della cauzione

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione Procedura Esecutiva Immobiliare n. 106/2019 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 ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenzagara@ivgumbria.com 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

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 ovvero entro la data indicata nell'avviso, o se sarà inferiore di oltre 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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 16 MARZO 2021 alle ore 10.30 presso la sede della sala delle aste 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 della sala delle aste, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b- per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

c - si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

In caso di UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre 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 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 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.

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, se richieste dall'aggiudicatario, per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio entro tre giorni dall'aggiudicazione definitiva secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato. Ai fini dell'art. 1193 c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

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.

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

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

- 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 ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti, che 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 qualora venisse incaricato dall'aggiudicatario di cancellare le formalità pregiudizievoli,;
- 5) quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
- 6) quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
- 7) 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);
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 9) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Simone SALCERINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala delle aste di Spoleto, Via XXV Aprile n. 52,

- 10)** 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 28/9/20;
- 11)** 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, Corso Garibaldi n. 11;
- 12)** 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 - nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 13)** 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 - 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;
- 14)** 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;
- 15)** 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;
- 16)** 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.;
- 17)** ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predi-

sposto 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;

18) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Spoletto, li 8 gennaio 2021

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Accardi