

Avv. Laura Cavadenti
Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 90/2021

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

OMISSIS

La sottoscritta Avv. Laura Cavadenti, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c e norme in esso richiamate, nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza di incarico del 30/8/2022 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto e successivo provvedimento del 14/9/2023,

AVVISA

che il giorno **16 MAGGIO 2024 alle ore 12,00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, Via XXV Aprile n.52, si terrà la

III° VENDITA SENZA INCANTO

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

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 - UNICO

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione produttiva inserito all'interno di una piccola zona per insediamenti produttivi **ubicata nella Frazione di Pantalla, nel Comune di Todi, in Via Tiberina n.201/C**, ricadente in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e nomenclata zona "DPU06" - "Aree P.I.P. Piani per gli Insediamenti Produttivi".

La zona risulta dal punto di vista delle vie di comunicazione ben servita sia nelle vie di penetrazioni interne, che con le arterie principali, trovandosi in prossimità dello svincolo della SS 3 bis.

Il lotto dove insiste il fabbricato risulta completamente contornato da una recinzione costruita da muretto in c.l.s. e ringhiera metallica con due ampi accessi carrabili. All'interno della recinzione esiste una rata di terreno, censita al C.T. Comune di Todi, foglio 4, part.784, che interclude il complesso immobiliare e che non è oggetto della presente esecuzione risultando essere di proprietà del Comune di Todi.

In considerazione delle diverse destinazioni di utilizzo del fabbricato e dei diversi diritti in vendita, il medesimo, di seguito, verrà indicato in tre porzioni che tengono conto anche del loro effettivo attuale uso.

A) Diritti di piena proprietà (1/1) su:

- unità produttiva sviluppata al piano terra di un immobile ad uso prevalentemente commerciale, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 4, part. 560 sub. 17, graffata con part. 1011 sub.2,**

Cat. D/8, r.c. € 3.468,00,

- unità produttiva sviluppata al piano terra e primo ad uso prevalentemente laboratorio, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 4, part. 560 sub. 18, graffiata con part. 1011 sub.3, Cat. D/8, r.c. € 13.005,00.**

Il tutto confinante con altra proprietà dell'esecutato su due lati, parti comuni, salvo altri.

B) Diritti di proprietà superficaria (1/1) (per anni 99 a partire dal 22 settembre 1982)

- unità produttiva sviluppata al piano terra e primo di un immobile ad uso prevalentemente laboratorio, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 4, part. 785, Cat. D/8, r.c. € 594,00,** confinante con altra proprietà dell'esecutato su due lati, strada, salvo altri.

C) Diritto di superficie (1/1) (per anni 99 a partire dal 22 settembre 1982)

- piazzale pavimentato costituente zona d'accesso e manovra al complesso industriale sopra descritto alle lettere A) e B), della superficie di circa mq. 1.300,00 distinto al **Catasto Terreni del Comune di Todi al foglio 4, part. 559, classe 1, ha 0.13.60, r.d. € 9,06 r.a. € 7,05,** confinante con proprietà sopra indicata su due lati, strada, salvo altri.

Catasto fabbricati, Comune di Todi, diritti di piena proprietà (1/1)

N.	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Rendita
A)	4	560 1011	17 2	D/8	€ 3.468,00
A)	4	560 1011	18 3	D/8	€ 13.005,00

Catasto fabbricati, Comune di Todi, diritti di proprietà superficaria (1/1)

N	Fogl	Part	Sub.	CAT	RENDITA
B)	4	785		D/8	€ 594

Catasto Terreni, Comune di Todi, diritto di superficie (1/1)

N.	Foglio	Part	Qualità	Superficie	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
C)	4	559	Seminativo arborato	Mq. 1.300	€ 9,06	€ 7,05

VALORE DEL LOTTO 1 – UNICO da stima: € 822.000,00 (ottocentoventiduemila/00)

PREZZO BASE: € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 491.250,00 (quattrocentonovantunomila duecentocinquanta/00)

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

Rilancio minimo: € 5.000,00

Deposito per spese e saldo prezzo: si rinvia ai punti 5, 6, 7 e 8 del presente avviso di vendita.

Stato di occupazione del lotto: tutto il compendio immobiliare è oggetto di contratto di affitto d'azienda, ritualmente registrato in data 11/12/2018, con successiva modifica registrata in data 10/10/2019, opponibile alla procedura, avente scadenza al 31/12/2026.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Custode. E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'IVG di Perugia, nominato custode del compendio posto in vendita, da contattare ai recapiti sotto indicati.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima ed agli allegati alla stessa, a firma dell'esperto geom. Roberto Cirinei datata 2/7/2022, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne la mancata conformità degli edifici ai titoli abilitativi e all'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.vemitalia.it.

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Laura Cavadenti ai seguenti recapiti telefonici 0743.221939 – 0743.222757 oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti telefonici 075.5913525 – 075.3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ivgumbria.com.

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.

Il prezzo base d'asta del Lotto Unico è di € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemila/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, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

3) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. C.p.c. 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) IN FORMA ORDINARIA

ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12.00 del giorno 15 maggio 2024** presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto, P.zza Garibaldi 36/A, previo appuntamento telefonico.

All'esterno della busta chiusa verranno annotati il nome del professionista delegato; oltreché il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

- per la persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di avvalersi 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 personalmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, e che sia allegata anche la sua fotocopia del documento di identità in corso di validità.
- 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;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- 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, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo del prezzo;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'esperto geom. Roberto Cirinei datata 2/7/2022, degli allegati alla stessa 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;
- nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo, occorrerà che: a) il mandatario sia "procuratore legale" cioè un avvocato; b) il mandatario sia munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio;

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Esec. imm. Tribunale di Spoleto n. 90/2021*, 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) CON MODALITA' TELEMATICHE

collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 15 maggio 2024**, esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo di bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

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 maggio 2024 alle ore 12,00**, presso la sede

della sala aste telematiche di Spoleto, Via XXV Aprile n.52.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:
<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 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 (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al 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 a firma dell'esperto geom. Roberto Cirinei datata 2/7/2022, degli allegati alla stessa 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;
- nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo, occorrerà che: a) il mandatario sia "procuratore legale" cioè un avvocato; b) il mandatario sia munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio;

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: IT71X0306911884100000010203 (intestato al Gestore della Vendita, Zucchetti Software Giuridico srl).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: *“versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 90/2021”*.

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 075/3759748 (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.

4) PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **16 maggio 2024, alle ore 12,00**, 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 con modalità analogica 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.

Si precisa, quindi, 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 PLURALITA' DI OFFERTE si provvederà, in ogni caso, 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 1/4 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 1/4 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.

5) Nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, termine da considerarsi perentorio, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Nel medesimo termine è altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio), e, se richieste dall'aggiudicatario, per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

6) Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 10% del prezzo offerto dovranno essere versati sul conto corrente 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.

7) 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.

8) Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari per la registrazione e 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..

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 tutti gli eventuali accessori, pertinenze, 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 per 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;

4) 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;

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 V° del 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, 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;

9) il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione 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;

10) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica sincrona mista, giusta ordinanza di incarico del 30/8/2022 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto e successivi provvedimenti;

11) 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;

12) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima e dagli allegati acquisite agli atti alle quali, 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 Giudice dell'esecuzione 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;

14) 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;

15) 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, L. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 298/1985;

16) 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;

17) 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.;

18) 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;

19) 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, 2 febbraio 2024

Il Professionista/Delegato

Avv. Laura Cavadenti

