

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 236/2017 R.G.E.

PROMOSSA DA

OMISSIS alla quale si è surrogata la OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

Il sottoscritto Avv. Fabio Catterini professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 18/11/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI depositata in cancelleria in data 21/11/2019

AVVISA

CHE IL GIORNO 21/04/2021 ALLE ORE 09:30

presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG) si terrà la

III^ VENDITA SENZA INCANTO

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

dei seguenti beni immobili con ribasso del 20% dell'ultimo prezzo base d'asta, con gara in caso di più offerenti:

Diritti di piena proprietà 1/1 in capo a OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) VIA OMISSIS N. OMISSIS - CAP OMISSIS - CF OMISSIS su unità immobiliari appartenenti a complesso residenziale costituito da villette a schiera, plurifamiliari e appartamenti, ricadenti nel comune di Foligno (Pg), Loc. San Giovanni Profiamma Via Filippo Brunelleschi n. 77, suddivise progettualmente in BLOCCHI da A ad E e di seguito descritte:

BLOCCO D

- **Lotto 1) - AGGIUDICATO**

BLOCCO C

- **Lotto 2)**

porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1091 categoria F/3.

Si tratta di una villetta singola a schiera del Blocco C del complesso residenziale composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra.

L' interrato dotato di un garage, un fondo illuminato e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: fondo + sottoscala + disimpegno mq 39.6 garage mq 22.0

Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 60.9 terrazza mq 7.3

Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale, due camere singole e un bagno.

Superficie utile mq 60.6

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA € 72.549,00 (euro settantaduemilacinquecentoquarantanove/00)

PREZZO BASE € 46.431,36 (euro quarantaseimilaquattrocentotrentuno/36)

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

€ 34.823,52 (euro trentaquattromilaottocentoventitre/52)

RILANCIO MINIMO € 500,00

- **Lotto 3)**

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1092 categoria F/3.

Si tratta di una villetta singola a schiera, l'ultima del Blocco C del complesso residenziale ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra.

L' interrato dotato di un garage, un fondo illuminato e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: fondo + sottoscala + disimpegno mq 40.8 garage mq 22.0

Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 60.9 terrazza mq 7.3

Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale, due camere singole e un bagno.

Superficie utile mq 60.6

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA € 72.738,00 (euro settantaduemilasettecentotrentotto/00)

PREZZO BASE € 46.552,32 (euro quarantaseimilacinquecentocinquantadue/32)

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

€ 34.914,24 (euro trentaquattromilanovecentoquattordici/24)

RILANCIO MINIMO € 500,00

BLOCCO B

- Lotto 5) -AGGIUDICATO

- Lotto 6) - AGGIUDICATO

- Lotto 7) - AGGIUDICATO

- Lotto 8) - AGGIUDICATO

- Lotto 9)

porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1098 categoria F/3.

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco B del complesso residenziale composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra.

L' interrato dotato di un garage, una cantina illuminata e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: cantina + sottoscala + disimpegno mq 48.3 garage mq 29.6

Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 63.0 terrazza mq 11.16 locale tecnico mq 1.4

Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole e un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 65.6 balcone mq 3.87

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA € 79.243,00 (euro settantanovemiladuecentoquarantatre/00)

PREZZO BASE € 50.715,52 (euro cinquantamilasettecentoquindici/52)

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

€ 38.036,64 (euro trentottomilatrentasei/64)

RILANCIO MINIMO € 600,00

BLOCCO E

- Lotto 10)

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 5 categoria C/2.

Si tratta di locale adibito a fondo posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 12.7.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- le divisioni frontali e laterali non sono state realizzate (infisso non presente);
- impianto idrico e di scarico assenti.

STATO: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE

VALORE DI STIMA € 2.370,00 (euro duemilatrecentosettanta/00)

PREZZO BASE € 1.516,80 (euro millecinquecentosedici/80)

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

€ 1.137,60 (euro millecentotrentasette/60)

RILANCIO MINIMO € 20,00

• **Lotto 12)**

porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 9 categoria C/2.

Si tratta di locale adibito a fondo posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 11.0.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- le divisioni frontali e laterali non sono state realizzate (infisso non presente);
- impianto idrico e di scarico assenti.

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA € 2.264,00 (euro duemiladuecentosessantaquattro/00)

PREZZO BASE € 1.448,96 (euro millequattrocentoquarantotto/96)

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

€ 1.086,72 (euro milleottantasei/72)

RILANCIO MINIMO € 20,00

• **Lotti 18) - 13)**

• **Lotto 18) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 16 (graffata a 1102) categoria A/2.**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano terra del Blocco E del complesso residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano accessibile dall'ingresso condominiale che si affaccia sulla strada privata interna, ed è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo da cui si accede ad una ampia terrazza (corte esclusiva) censita alla particella 1102;
- un angolo cottura;
- due camere (una matrimoniale e una singola);
- due bagni (di cui uno cieco).

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 91.9 terrazza mq 39.6 € 101.173,00 (euro centounomilacentosessantatre/00)

• **Lotto 13) porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 10 categoria C/6.**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 13.5.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- le divisioni frontali e laterali non sono state realizzate (infisso non presente);

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

- impianto idrico e di scarico assenti.
 - nessuna divisione col lotto 12 adiacente (difformità irrilevante dal punto di vista urbanistico confrontando lo stato attuale con le tavole di progetto approvate)
- € 2.692,00 (euro duemilaseicentonovantadue/00)

STATO: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE

VALORE DI STIMA (lotti18-13) € 103.865,00 (euro centotremilaottocentosessantacinque/00)

PREZZO BASE (lotti18-13) € 66.473,60 (euro sessantaseimilaquattrocentosettantatre/60)

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

€ 49.855,20 (euro quarantanovemilaottocentocinquantacinque/20)

RILANCIO MINIMO € 700,00

• **Lotti 19) - 11)**

• **Lotto 19) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 18 categoria A/2.**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano primo del Blocco E del complesso residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano primo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante: il vano scala condominiale, o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo con accesso ad un piccolo balcone lato strada e ad un'ampia terrazza che costituisce elemento di congiunzione tra il Blocco E e quello B;
- una cucina abitabile;
- due camere singole di cui una con accesso alla terrazza suddetta;
- una camera matrimoniale;
- due bagni (di cui uno ad uso esclusiva della camera matrimoniale).

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 110.5 terrazzi mq 30.4
€ 138.376,00 (euro centotrentottomilatrecentosettantasei/00)

• **Lotto 11) porzione di fabbricato costituita da locale uso garage e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 8 categoria C/6.**

Si tratta di locale adibito a garage posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 19.5.

L'unità immobiliare ad uso garage presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- l'apertura frontale non dotata di serranda o di altro tipo di infisso;
- impianto idrico e di scarico assenti

€ 4.682,00 (euro quattromilaseicentoottantadue/00)

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA (lotti 19-11) € 143.058,00 (euro centoquarantatremilacinquantotto/00)

PREZZO BASE (lotti 19-11) € 91.557,12 (euro novantunomilacinquecentocinquantasette/12)

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

€ 68.667,84 (euro sessantottomilaseicentosessantasette/84)

RILANCIO MINIMO € 1.000,00

• **Lotti 20) - 15)**

• **Lotto 20) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 19 categoria A/2.**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano primo del Blocco E del complesso residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano primo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante il vano scala condominiale o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo con l'accesso ad un piccolo balcone;
- una cucina abitabile;

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

- due camere singole di cui una con accesso ad un balcone;
- una camera matrimoniale;
- due bagni (di cui uno ad uso esclusiva della camera matrimoniale)

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 110.5 terrazzi mq 9.4
€ 119.156,00 (euro centodiciannovemilacentocinquantasei/00)

• **Lotto 15) porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 12 categoria C/6.**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 13.6.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti

€ 4.558,00 (euro quattromilacinquecentocinquantotto/00)

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA (lotti 20 – 15) € 123.714,00 (euro centoventitremilasettecentoquattordici/00)

PREZZO BASE (lotti 20 – 15) € 79.176,96 (euro settantanovemilacentosettantasei/96)

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

€ 59.382,72 (euro cinquantanovemilatrecentoottantadue/72)

RILANCIO MINIMO € 800,00

• **Lotti 21) - 17)**

• **Lotto 21) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 21 categoria A/2.**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano secondo del Blocco E del complesso residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano secondo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante il vano scala condominiale o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante.

L'abitazione è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo con accesso ad un balcone che si affaccia su via Filippo Brunelleschi (prospetto est del fabbricato);
- una cucina abitabile;
- una camera singola con accesso ad un piccolo balcone;
- una camera matrimoniale;
- due bagni (di cui uno ad uso esclusiva della camera matrimoniale).

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 99.8 terrazzi mq 17.5
€ 98.671,00 (euro novantottomilaseicentosestantuno/00)

• **Lotto 17) porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 14 categoria C/6.**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 7.0.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti

€ 2.712,00 (euro duemilasettecentododici/00)

STATO: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE

VALORE DI STIMA (lotti 21-17) € 101.383,00 (euro centounomilatrecentoottantatre/00)

PREZZO BASE (lotti 21-17) € 64.885,12 (euro sessantaquattromilaottocentoottantacinque/12)

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

€ 48.663,84 (euro quarantottomilaseicentosessantatre/84)

RILANCIO MINIMO € 700,00

• **Lotti 22) - 16)**

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

• **Lotto 22) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 22 categoria A/2.**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano terzo del Blocco E del complesso residenziale. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano terzo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante il vano scala condominiale o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è un bilocale che costituisce l'attico del fabbricato e caratterizzato da:

- un soggiorno-pranzo e angolo cottura con accesso ad ampia terrazza
- una camera matrimoniale;
- un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 59.5 terrazza mq 37.1 € 92.200,00 (euro novantaduemiladuecento/00)

• **Lotto 16) porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 13 categoria C/6.**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 13.6. L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti.

€ 4.558,00 (euro quattromilacinquecentocinquantotto/00)

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA (lotti 22 e 16) € 96.758,00 (euro novantaseimilasettecentocinquantotto/00)

PREZZO BASE (lotti 22 e 16) € 61.925,12 (euro sessantunomilanovecentoventicinque/12)

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

€ 46.443,84 (euro quarantaseimilaquattrocentoquarantatre/84)

RILANCIO MINIMO € 700,00

• **Lotti 23) - 14)**

• **Lotto 23) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 23 categoria A/2.**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano terzo del Blocco E del complesso residenziale. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano terzo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante il vano scala condominiale o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è un bilocale che costituisce l'attico del fabbricato e caratterizzato da:

- un soggiorno-pranzo e angolo cottura con accesso ad ampia terrazza
- una camera matrimoniale;
- un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 59.5 terrazza mq 37.1 € 82.980,00 (euro ottantaduemilanovecentoottanta/00)

• **Lotto 14) porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub. 11 categoria C/6.**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale di mq 11.6. L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti.

€ 3.888,00 (euro tremilaottocentoottantotto/00)

STATO: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE

VALORE DI STIMA (lotti 23-14) € 86.868,00 (euro ottantaseimilaottocentosessantotto/00)

PREZZO BASE (lotti 23-14) € 55.595,52 (euro cinquantacinquemilacinquecentonovantacinque/52)

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

€ 41.696,64 (euro quarantunomilaseicentonovantasei/64)

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

RILANCIO MINIMO € 600,00

BLOCCO A

• Lotto 24)

porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1100 categoria A/2 (riaccatastamento da F/3 a A/2).

Si tratta di una delle due villette singole a schiera che compongono il Blocco A del complesso residenziale.

L' interrato è dotato di un garage, una cantina illuminata tramite bocche di lupo, un sottoscala e un ripostiglio

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: cantina + sottoscala + disimpegno mq 41,2 garage mq 23,0 .

L'interrato presenta delle difformità, seppur irrilevanti dal punto di vista urbanistico con l'ultimo precedente autorizzato, che vanno comunque descritte. In particolare la presenza di un fondello di divisione tra l'ingresso principale e il garage. Inoltre il vano individuato come ripostiglio è stato predisposto, dal punto di vista impiantistico, per poter essere trasformato in un bagno (scarichi e adduzione di acqua calda e fredda). Queste difformità rispetto all'ultimo precedente autorizzativo, non costituiscono abusi in quanto realizzabili come attività libera; trattandosi di opere interne e non strutturali.

Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno con terrazza, una cucina, un bagno e un disimpegno. Dalla cucina è consentito l'accesso ad una corte esclusiva (piccolo giardino).

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 65.0 terrazza mq 6.0 corte esclusiva mq 41.

Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole di cui una con terrazza e un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 67.9 balconi/terrazze mq 4.3

STATO: LIBERO

VALORE DI STIMA € 117.073,00 (euro centodiciassettemilasettantatre/00)

PREZZO BASE € 74.926,72 (euro settantaquattromilanovecentoventisei/72)

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

€ 56.195,04 (euro cinquantaseimilacentonovantacinque/04)

RILANCIO MINIMO € 800,00

• Lotto 25)

porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1101 categoria A/2 (riaccatastamento da F/3 a A/2).

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco A del complesso residenziale.

L' interrato è dotato di un garage, una cantina illuminata tramite bocche di lupo, un sottoscala e un ripostiglio. La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: cantina + sottoscala + disimpegno mq 37,5 garage mq 28,9.

L'interrato presenta delle difformità, seppur irrilevanti dal punto di vista urbanistico con l'ultimo precedente autorizzato, che vanno comunque descritte. In particolare la presenza di un fondello di divisione tra l'ingresso principale e il garage. Inoltre il vano individuato come ripostiglio è ad oggi un bagno arredato come tale. Queste difformità rispetto all'ultimo precedente autorizzativo, non costituiscono abusi in quanto realizzabili come attività libera; trattandosi di opere interne e non strutturali.

Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno con terrazza, una cucina, un bagno e un disimpegno. Dalla cucina è consentito l'accesso ad una corte esclusiva (piccolo giardino)

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 67.1 terrazza mq 6.0 corte esclusiva mq 67.9.

Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole di cui una con terrazza e un bagno.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio: superficie utile mq 67.0 balcone mq 4.3

STATO: LIBERO

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

VALORE DI STIMA € 142.740,00 (euro centoquarantaduemilasettecentoquaranta/00)

PREZZO BASE € 91.353,60 (euro novantunomilatrecentocinquantatre/60)

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

€ 68.515,20 (euro sessantottomilacinquecentoquindici/20)

RILANCIO MINIMO € 1.000,00

Pertinenze

Diritti sulle unità pertinenziali individuate catastalmente come BENI COMUNI NON CENSIBILI di seguito riportate:

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88, particella 1088 – strada interna di servizio alle unità immobiliari;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1089 – vialetto di accesso alle villette dei Blocchi D e C;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub 1 – area di manovra per l'accesso ai posti auto del Blocco E;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub 2 – ascensore Blocco E;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub 3 – vano scala Blocco E;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1099 sub 4 – disimpegno piano terra Blocco E;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1104 – ingresso carrabile (via F. Brunelleschi) all'interrato del Blocco E;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1105 – area pertinenziale su via F. Brunelleschi;

N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1106 – area pertinenziale di ingresso ai blocchi D e C.

Caratteristiche comuni agli immobili di cui al blocco D

Le unità sono in corso di costruzione in particolare sono mancanti delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

In particolare, quanto agli impianti:

IMPIANTO ELETTRICO: E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante posa sottotraccia di tubo corrugato da mm 20. Risultano mancanti: fili conduttori, placche, frutti e punti luce.

IMPIANTO TERMICO: E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante la posa di tubazioni in rame rivestite e delle canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli). Risultano mancanti sia la caldaia sia i terminali scaldanti.

IMPIANTO IDRICO: L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici non sono presenti.

Caratteristiche comuni agli immobili di cui al blocco C

Le unità sono in corso di costruzione in particolare sono mancanti delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;

- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

In particolare, quanto agli impianti:

IMPIANTO ELETTRICO: E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante posa sottotraccia di tubo corrugato da mm 20. Risultano mancanti: fili conduttori, placche, frutti e punti luce.

IMPIANTO TERMICO: E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante la posa di tubazioni in rame rivestite e delle canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli). Risultano mancanti sia caldaia sia ai terminali scaldanti.

IMPIANTO IDRICO: L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici non sono presenti.

Caratteristiche comuni agli immobili di cui al blocco B

Le unità sono in corso di costruzione in particolare sono mancanti delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

In particolare, quanto agli impianti:

IMPIANTO ELETTRICO: E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante posa sottotraccia di tubo corrugato da mm 20. Risultano mancanti: fili conduttori, placche, frutti e punti luce.

IMPIANTO TERMICO: E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante la posa di tubazioni in rame rivestite e delle canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli). Risultano mancanti sia la caldaia sia i terminali scaldanti.

IMPIANTO IDRICO: L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici non sono presenti

Caratteristiche comuni agli immobili di cui al blocco E lotti da 10 a 17

Quanto agli impianti:

IMPIANTO ELETTRICO: Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. Il suddetto impianto condominiale è stato realizzato sottotraccia con tubo corrugato a da mm20 a partire dal centralino, da dove si snodano i fili conduttori.

IMPIANTO TERMICO: Assente

IMPIANTO IDRICO: Assente

Caratteristiche comuni agli immobili di cui al blocco E lotti da 18 a 23

IMPIANTO ELETTRICO: Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. Il suddetto impianto è stato realizzato sottotraccia con tubo corrugato a da mm20 a partire dal centralino, da dove si snodano i fili conduttori.

Le varie stanze sono servite in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati sufficienti dispositivi di illuminazione di sicurezza al fine di garantire un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

Avv. Fabio Catterini

Via P. Rolli n. 3

06059 Todi (Pg)

IMPIANTO TERMICO: Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da caldaia a metano che alimenta i radiatori posizionati nelle varie stanze e tubazioni in rame rivestite. Per le unità immobiliari al piano terra e primo (lotti 18, 19 e 20) le caldaie sono posizionate in apposito locale tecnico che si trova al piano interrato del fabbricato in corrispondenza della scala esterna. Per le altre unità immobiliari che compongono il Blocco E, la caldaia è posizionata nell'abitazione ma esternamente e non a vista. Canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli).

Inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei bagni e della cucina. L'impianto di riscaldamento non è diviso in zone e l'accensione e lo spegnimento è assicurato da un cronotermostato con regolazione della temperatura. I radiatori non sono provvisti di valvole termostatiche per il controllo della temperatura ambiente. L'installazione su ogni singolo radiatore aiuterebbe a regolare in modo ottimale la temperatura in ogni stanza e ridurre i consumi.

IMPIANTO IDRICO: Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Servitù di elettrodotto per una superficie di mq. 2.300, che rende un'area totalmente inedificabile e con divieto di costituire tale zona come deposito di materiale infiammabile.

Come da planimetria allegata all'atto di consenso, risultano gravanti da tale servitù le seguenti particelle: Strada interna di accesso alle unità immobiliari (strada privata di progetto) identificata al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particelle 1088 e 1089 (beni comuni non censibili).

Pertinenze delle seguenti unità immobiliari:

Lotto 1) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1090 (graffata a 1107) categoria F/3;

Lotto 2) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1091 categoria F/3;

Lotto 3) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1092 categoria F/3;

Lotto 5) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1094 categoria F/3;

Lotto 6) porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U. Comune di Foligno foglio 88 particella 1095 categoria F/3

Regolarità urbanistica

Gli interventi edilizi per l'edificazione degli immobili oggetto di pignoramento sono stati autorizzati dal Comune di Foligno mediante le seguenti licenze:

- **Permesso di Costruire n. 182 del 24/10/2003** avente per oggetto: "Costruzione di edifici residenziali, a schiera e plurifamiliari";
- **Permesso di Costruire n. 666 del 28/10/2005** variante al Permesso di Costruire n. 182/2003 avente per oggetto: "Costruzione edifici residenziali a schiera e plurifamiliari, nonché la modifica di recinzione con l'apertura di n. 1 accesso carrabile e lo spostamento di n. 1 accesso carrabile";
- **Denuncia di Inizio Attività n. 11397/08;**

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

• **Permesso in Sanatoria n. 105 del 29/04/2010** avente per oggetto: "Opere eseguite in difformità dal titolo PdC n. 182 del 24/10/2003 e successiva variante di cui al PdC n. 666 del 28/10/2005 e D.I.A. n. 11397/08, consistenti in realizzazione di opere di recinzione e passi carrabili";

• **Permesso in Sanatoria n. 161 del 09/06/2011** avente per oggetto: "Opere eseguite in difformità dal titolo PdC n. 182 del 24/10/2003 e successiva variante di cui al PdC n. 666 del 28/10/2005 e D.I.A. n. 11397/08, consistenti in modifiche interne ed esterne" (ultimo precedente autorizzativo). A seguito del documento di fine lavori in cui si dichiara l'ultimazione delle opere in data 30-04-2011 e successiva richiesta, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Totale n.81 del 12/06/2012 .

Il confronto tra gli elaborati dell'ultimo precedente autorizzato (Permesso in Sanatoria n. 161 del 09/06/2011) e lo stato attuale, non ha messo in evidenza difformità o abusi in nessun lotto.

Si rileva la presenza di certificato di agibilità per tutte le unità nonostante che i lavori relativamente ai seguenti lotti da 1 a 9 non siano terminati e quindi attualmente le unità immobiliari non risultano abitabili.

Pertanto si ravvisa una difformità tra quanto rilasciato dal Comune di Foligno (documento di agibilità totale) e lo stato attuale.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Ing. Federico Berti Piras 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 consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.sispo.it - www.vemitalia.it .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Fabio Catterini ai seguenti recapiti: tel.: 075/8942308** oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525;** oppure **al numero verde: 800 417 800** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO È NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) per quanto attiene al **prezzo base d'asta dei lotti** si rimanda a quanto sopra, **con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.** Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- 3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12:00 del 20/04/2021, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Todi (Pg) Via Paolo Rolli 3.

All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

- 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:

Avv. Fabio Catterini

Via P. Rolli n. 3

06059 Todi (Pg)

- **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato,** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento,** che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta,** come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 236/2017*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA` TELEMATICHE collegandosi al sito
<https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (previa registrazione) attraverso la funzione "Login/Registrazione" in alto a destra.

APERTURA DELLE BUSTE

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

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 21/04/2021, alle ore 09:30, presso la sede della sala 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 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

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

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

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

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

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

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.

Avv. Fabio Catterini
Via P. Rolli n. 3
06059 Todi (Pg)

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 al Zucchetti Software Giuridico s.r.l. – Gestore della Vendita).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 236/2017 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

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

- a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;**

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

4) Il giorno 21/04/2021 alle ore 09:30 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, in via Via XXV Aprile 52 (PG), 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 09:30, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, in via Via XXV Aprile 52 (PG)**, 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 $\frac{1}{4}$) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poichè 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 poichè l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**
- **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**

- d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;
- g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
- h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 5) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio, entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva 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 le spese nella misura del 10% del prezzo offerto salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;
- 7) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
- 8) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del 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;

Avv. Fabio Catterini

Via P. Rolli n. 3

06059 Todi (Pg)

- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;
- 6) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 7) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Simone SALCERINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede **della sala aste telematiche di Spoleto, in via Via XXV Aprile 52 (PG);**
- 8) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. dott. Simone SALCERINI con provvedimento del 01/03/2018 depositato in cancelleria il 01/03/2018;
- 9) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Todi (Pg) Via P. Rolli n. 3;
- 10) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.sispo.it - www.vemitalia.it – nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 11) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - 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;

Avv. Fabio Catterini

Via P. Rolli n. 3

06059 Todi (Pg)

- 12) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita;
- 14) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 15) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 16) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Spoletto, li 12/01/2021

Il Professionista Delegato
Avv.Fabio Catterini