

AVV. VALERIA TOCCHIO

SPOLETO VIA FILITTERIA, 27 - TEL.0743223218

**TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 81/2016 R.G.E.**

PROMOSSA DA

PURPLE SPV SPA e per essa quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, in sostituzione di NUOVA BANCA MARCHE SPA , rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Chiarabini

CONTRO

Omissis

Il sottoscritto **Avv. Valeria Tocchio** professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza n. 104 del 05.06.2019, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI, visto il provvedimento del medesimo G.E., reso all'udienza del 30.01.2020 , di sospensione delle vendite, limitatamente al lotto 2, autorizzando le vendite di cui al lott1 e 3, considerato altresì, che il lotto 3 risulta come in atti, da evidenze del CTU, confermate dalle dichiarazioni resa dai familiari, occupato dai familiari, visto l'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, s.m.i. recante misure connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e finalizzato a contrastare le difficoltà per i nuclei familiari a reperire nel periodo di emergenza una nuova abitazione, intesa la possibilità di ritenere inclusi nel novero dei beneficiari della sospensione anche soli occupanti l'abitazione, nonché le successive proroghe intervenute e il verbale di udienza del 21.01.2021.

AVVISA

CHE IL GIORNO 13 aprile 2021, ore 10,30

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

VENDITA SENZA INCANTO

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

dei seguenti beni immobili al prezzo (visti gli oneri indicati dal CTU detratti dal valore presumibile, considerata anche la facoltà del delegato di discostarsi del 10% dal valore di

stima) di euro 490.000,00 (quattrocentonovantamilaeuro///00), con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNO

- edificio ad uso abitativo e due autorimesse non ancora terminate nelle opere di finitura siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Collesecco
- distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 50 part. 17 di seguito la composizione: a) Subalterno 1 : Categoria A/7, classe 1, vano 21,5, superficie catastale mq 553, rendita catastale € 1.998,69 - Abitazione; b) Subalterno 2: Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 108, superficie catastale totale mq 128, rendita catastale € 211,95 - Autorimessa; c) Subalterno 3: Corte esterna (BCNC) d) Subalterno 4: Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 100, rendita catastale € 196,25 - Autorimessa;
- appezzamenti di terreno siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) distinti al Catasto Terreni di detto Comune come segue: a) Foglio 50 part. 23 , qualità seminativo - uliveto, classe 4-1 , superficie ha 1 are 15 ca 40, R.D. € 67,30, R.A. € 27,55; b) Foglio 50 part. 54 , qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie are 10 ca 00, R.D. € 3,62, R.A. € 4,13; c) Foglio 50 part. 57 , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 48 ca 65, R.D. € 20,10 , R.A. € 10,05; d) Foglio 50 part. 58 , qualità seminativo - uliveto, classe 4-2 , superficie are 53 ca 60, R.D. € 16,80 , R.A. € 19,64; e) Foglio 50 part. 89 , qualità seminativo, classe 4 , superficie ha 2 are 30 ca 90, R.D. € 65,59 , R.A. € 95,40; f) Foglio 50 part. 91 , qualità seminativo, classe 4 , superficie are 87 ca 00, R.D. € 24,71 , R.A. € 35,95; g) Foglio 50 part. 220 , qualità seminativo, classe 3 , superficie ha 1 are 72 ca 60, R.D. € 66,86, R.A. € 75,77; h) Foglio 50 part. 221 , qualità seminativo, classe 4, superficie ha 3 are 79 ca 50, R.D. € 107,80, R.A.€ 156,80; i) Foglio 50 part. 228 , qualità seminativo - uliveto, classe 4-2 , superficie ha 1 are 05 ca 90, R.D. € 31,62 , R.A. € 41,30; j) Foglio 50 part. 324 , qualità seminativo , classe 4, superficie are 87 ca 60, R.D. € 24,88, R.A. € 36,19; k) Foglio 50 part. 154 , qualità seminativo, classe 4 , superficie are 64 ca 40, R.D. € 18,29, R.A. € 26,61; l) Foglio 50 part. 25

, qualità uliveto, classe 2 , superficie are 14 ca 70, R.D. € 6,07 , R.A. € 3,04; m) Foglio 49 part. 53 , qualità bosco misto, classe 2 , superficie are 98 ca 50, R.D. € 7,12, R.A. € 1,53; n) Foglio 49 part. 80 , qualità seminativo, classe 3 , superficie ha 2 are 03 ca 10, R.D. € 78,67, R.A. € 89,16; o) Foglio 51 part. 60 , qualità uliveto-bosco misto, classe 2 , superficie ha 12 are 27 ca 60, R.D. € 96,08 , R.A. € 23,12; p) Foglio 51 part. 101 , qualità pascolo, classe 2 , superficie are 03 ca 80, R.D. € 0,29 , R.A. € 0,12; q) Foglio 51 part. 118 , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 19 ca 00, R.D. € 7,85 , R.A. € 3,93;

L'edificio è ubicato nella campagna circostante la frazione di Marcellano conduce alla frazione di San Terenziano. E' raggiungibile percorrendo circa 100 ml di strada sterrata dalla strada a partire da questa all'altezza del bivio per Saragano ed è censito al NCEU del Comune di Gualdo Cattaneo Foglio 50 part. 17 sub. 1, 2, 3 (corte comune) e 4. Sull'immobile risultano in corso lavori di ristrutturazione edilizia non ancora terminati e pertanto risulta ancora allo stato grezzo, privo cioè di qualsiasi opera di finitura ad eccezione dell'intonaco esterno. La struttura è mista, il fabbricato principale è in muratura di pietrame mentre l'autorimessa ed il corpo scala, realizzati in fase di ristrutturazione, sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento, il manto di copertura in coppi e sottocoppi. L'unità immobiliare identificata con il sub 2 (autorimessa) è dotata di infissi esterni (porta di accesso e finestre) in ferro. L'immobile si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista statico-strutturale che dal punto di vista puramente conservativo Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale si trova il sub. 4 (autorimessa). La struttura è in muratura di tufo e il solaio di copertura in legno in pessimo stato di conservazione. Il sito ove insistono le unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 della presente stima è a vocazione prettamente agricola e presenta caratteri paesaggistici di notevole valore. L'edificio è isolato: l'area circostante è costituita da terreno agricolo facente parte del lotto di vendita. L'edificio non è allacciato né alla rete idrica né a quella elettrica che si presume però essere predisposte. Non vi è allaccio in fogna né

impianto di smaltimento autonomo per sub-irrigazione rispondente alle attuali norme di settore.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, Geom. Domenico Salimbeni in visione presso il Professionista delegato o presso IVG

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

- **Diritti di piena proprietà su per la quota di 1000/1000 di edificio ad uso abitativo e due autorimesse non ancora terminate nelle opere di finitura siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Collesecco distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 50 part. 17 di seguito la composizione:**

- a) Subalterno 1 : Categoria A/7, classe 1, vano 21,5, superficie catastale mq 553, rendita catastale € 1.998,69 – Abitazione;
- b) Subalterno 2: Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 108, superficie catastale totale mq 128, rendita catastale € 211,95 – Autorimessa;
- c) Subalterno 3: Corte esterna (BCNC)
- d) Subalterno 4: Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 100, rendita catastale € 196,25 – Autorimessa;

- **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) distinti al Catasto Terreni di detto Comune come segue:**

- a) Foglio 50 part. 23 , qualità seminativo – uliveto, classe 4-1 , superficie ha 1 are 15 ca 40, R.D. € 67,30, R.A. € 27,55;
- b) Foglio 50 part. 54 , qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie are 10 ca 00, R.D. € 3,62, R.A. € 4,13;
- c) Foglio 50 part. 57 , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 48 ca 65, R.D. € 20,10 , R.A. € 10,05;
- d) Foglio 50 part. 58 , qualità seminativo – uliveto, classe 4-2 , superficie are 53 ca 60, R.D. € 16,80 , R.A. € 19,64;
- e) Foglio 50 part. 89 , qualità seminativo, classe 4 , superficie ha 2 are 30 ca 90, R.D. € 65,59 , R.A. € 95,40;

AVV. VALERIA TOCCHIO

SPOLETO VIA FILITTERIA, 27 - TEL.0743223218

- f) Foglio 50 part. 91 , qualità seminativo, classe 4 , superficie are 87 ca 00, R.D. € 24,71 , R.A. € 35,95;
- g) Foglio 50 part. 220 , qualità seminativo, classe 3 , superficie ha 1 are 72 ca 60, R.D. € 66,86, R.A.€ 75,77;
- h) Foglio 50 part. 221 , qualità seminativo, classe 4, superficie ha 3 are 79 ca 50, R.D. € 107,80, R.A. € 156,80;
- i) Foglio 50 part. 228 , qualità seminativo – uliveto, classe 4-2 , superficie ha 1 are 05 ca 90, R.D. € 31,62 , R.A. € 41,30;
- j) Foglio 50 part. 324 , qualità seminativo , classe 4, superficie are 87 ca 60, R.D. € 24,88, R.A. € 36,19;
- k) Foglio 50 part. 154 , qualità seminativo, classe 4 , superficie are 64 ca 40, R.D. € 18,29, R.A. € 26,61;
- l) Foglio 50 part. 25 , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 14 ca 70, R.D. € 6,07 , R.A. € 3,04;
- m) Foglio 49 part. 53 , qualità bosco misto, classe 2 , superficie are 98 ca 50, R.D. € 7,12, R.A. € 1,53;
- n) Foglio 49 part. 80 , qualità seminativo, classe 3 , superficie ha 2 are 03 ca 10, R.D. € 78,67, R.A. € 89,16;
- o) Foglio 51 part. 60 , qualità uliveto-bosco misto, classe 2 , superficie ha 12 are 27 ca 60, R.D. € 96,08 , R.A. € 23,12;
- p) Foglio 51 part. 101 , qualità pascolo, classe 2 , superficie are 03 ca 80, R.D. € 0,29 , R.A. € 0,12;
- q) Foglio 51 part. 118 , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 19 ca 00, R.D. € 7,85 , R.A. € 3,93;

PREZZO

€ 400.000,00 (quattrocentomilaeuro)

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

300.000,00 (trecentomilaeuro)

Rilancio minimo: € 4.000,00

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: il CTU ha rilevato che l'immobile alla data del sopralluogo risultava libero da cose e persone poiché di fatto inabitabile in quanto risultano ancora in corso i lavori di ristrutturazione edilizia, totale assenza delle opere di finitura interna e degli impianti.

Precisa, tuttavia che tutti gli immobili identificati nel presente lotto 1 sono gravati da locazione ultranovennale

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Il CTU, rappresenta che

Gli immobili ricadono in zona urbanistica "E5 (Spazio Rurale - Ambiti protezione paesaggio agrario" L'immobile oggetto di studio in forza della Concessione edilizia n. 123 del 19/12/1989 rilasciata ai proprietari , è stato oggetto di lavori di demolizione e recupero di parte di fabbricato e ristrutturazione del residuo.

Detti lavori alla data del sopralluogo non risultavano ancora completati ma in atti è stata rinvenuta una comunicazione di fine lavori protocollata in data 15.07.2004 con il n° 6994. A seguito di tale comunicazione è stata inoltre presentata una richiesta di agibilità protocollata sempre in data 15.07.2004 con il n° 6998. A tale richiesta non è stata allegata alcuna documentazione fotografica, seppur necessaria, con ogni probabilità l'omissione di tale documentazione obbligatoria ha comportato il mancato rilascio dell'Agibilità da parte del Comune di Gualdo Cattaneo. Ad oggi non risulta presentata istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativa alla parte dei lavori non ultimata.

Rispetto al progetto approvato con la Concessione edilizia n. 123 del 19/12/1989, in fase di sopralluogo, sono state comunque rilevate delle difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito all'autorimessa costituita da corpo di fabbrica a se stante censita con il subalterno 4 della particella 17, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi né istanze finalizzate all'ottenimento degli stessi. Non è possibile stabilire se l'immobile fosse o meno presente nel 1967.

IL CTU non è stato in grado di indicare con certezza se il manufatto sia o meno legittimo dal punto di vista edilizio. La consistenza di tale immobile sarà comunque considerata nella stima del valore del lotto e non si provvederà al calcolo dei costi per una eventuale sanatoria.

L'immobile, costituito dal fabbricato mappale n 17 sub. 1, risulta a censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo con la categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 1 vani 21,5 rendita catastale € 1.998,69. IL CTU precisa che contrariamente alle risultanze catastali per le quali all'unità immobiliare suddetta è stata attribuita una rendita definitiva, il fabbricato risulta ancora allo stato grezzo privo di qualsiasi opera di

AVV. VALERIA TOCCHIO

SPOLETO VIA FILITTERIA, 27 - TEL.0743223218

finitura interna e di impianti e di fatto non utilizzabile. - L'immobile costituito dal fabbricato mappale n 17 sub. 2, risulta a censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo con la categoria C/6 (autorimessa) classe 2 consistenza mq 108,00 rendita catastale € 211,95; - L'immobile di cui al punto 1.3, costituito dal fabbricato mappale n 17 sub. 4 (autorimessa) di cui in catasto non risulta depositata la relativa planimetria, risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo con la categoria C/6 classe 2 consistenza mq 100 rendita catastale € 196,25. Tale immobile è stato censito d'Ufficio dalla Agenzia del Territorio con ogni probabilità a seguito di foto-identificazione da aerofotogrammetria. Relativamente alla suddetta unità immobiliare si specifica che in fase di sopralluogo si è provveduto al rilievo dell'immobile identificato e si è verificata che la consistenza effettiva dello stesso non risulta essere di mq 100 così come considerato in fase di attribuzione della rendita presunta dall'Ufficio bensì di - mq 36,00.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom Salimbeni 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.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Valeria Tocchio ai seguenti recapiti: tel.: 0743 223218 ; cell:335453497, 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) **Il prezzo base d'asta € 400.000,00(Euro quattrocentomilaeuro/00) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ 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 **10,30 del 12 aprile 2021**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto, via Filitteria, 27 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:

- **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 $\frac{1}{4}$ 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. 81 / 2016* ", 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 10,30 dell'ultimo feriale giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 10,30 del giorno 12 aprile 2021) 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

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 13 aprile 2021, alle ore 10,30, 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.

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 Gestore della Vendita - Zucchetti).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: " versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 81/2016 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 **10,30** dell'ultimo feriale giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 10,30 del giorno 12 aprile 2021), 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 13 aprile 2021 **alle ore 10,30** presso la sede **della sala aste telematiche di Spoleto 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 10,30 , presso la **sede della sala aste telematiche di Spoleto 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 poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta:

- **In caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
 - **In caso di adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio 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 tre 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;
- 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, ed in particolare 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 dall'esecutato o da terzi senza titolo 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) **su richiesta dell'aggiudicatario**, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare

nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

- 9) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Simone SALCERINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la **sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG)**.
- 10) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. dott. Simone SALCERINI con provvedimento del 01.03.2018 depositato in cancelleria il 01.03.2018;
- 11) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto, via Filitteria, 27
- 12) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it - nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

- 13) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:** <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it - ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;
- 14) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 15) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;
- 16) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 17) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico 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;

18) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano 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, 22 gennaio 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Tocchio