

Studio Legale  
Avv. ROBERTO CALAI  
Patrocinante in Cassazione  
Via G. Marconi n. 52 - 06049 Spoleto (PG)  
Tel: 074344288 – Fax: 0743220746 – Email: [avv.calai@libero.it](mailto:avv.calai@libero.it)  
Pec: [roberto.calai@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:roberto.calai@avvocatispoleto.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**ex art. 22 D.M. n. 32/2015**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 264/2016 R.G.Es.**

\* \* \*

Il sottoscritto Avv. Roberto Calai, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giuste ordinanze a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone Salcerini, emesse il 21/01/2019, 13/02/2020, 21/01/2021 e 20/01/2022

**AVVISA**

che il **giorno 30 maggio 2022, alle ore 10.30**, presso la **sala delle aste telematiche di Spoleto**, sita in **Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52**, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

**LOTTO 1 (Lotti 1 e 3 della perizia)**

Diritto di piena proprietà pari ad 1/1 su abitazione con autorimessa sita in Todi (PG), Località Rosceto, Voc. Borgonuovo. L'abitazione è distinta al C.U. di detto Comune, foglio 144, mapp. 886 sub. 1 graffato al mapp. 888 sub 1, cat. A/2, vani 2.5, PT, civ. 2/V8.

L'appartamento posto al piano terra è costituito da un vano unico destinato a soggiorno ed angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno, ed è dotato di corte esterna esclusiva recintata. L'appartamento risulta non abitabile, in quanto deve essere ultimato.

L'autorimessa, distinta al C.U. del Comune di Todi, foglio 144, mapp. 876 sub. 16, cat. C/6, mq. 13, PS1, è situata al piano seminterrato ed è composta da tre lati chiusi ed uno aperto in adiacenza ad altri. Il posto auto è utilizzabile.

**Conformità urbanistica edilizia e catastale dell'edificio:** Si rimanda, alla relazione di stima, a firma dell'Ing. Luca Ferretti che deve essere consultata dall'offerente ed

alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: [www.sispo.it](http://www.sispo.it), [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

**Stato di manutenzione dell'immobile:** l'appartamento è da ultimare.

**Stato di possesso degli immobili:** non abitato o occupato.

**Custode giudiziario dell'immobile:** Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel.: 0755913525, e-mail: [ivg@ivgperugia.it](mailto:ivg@ivgperugia.it)).

**Valore del lotto da Relazione di Stima:** € 63.812,00 + € 9.170,00 = 72.982,00 euro  
“settantaduemilanovecentoottantadue/00”

**PREZZO BASE DEL LOTTO:** € 22.600,00 euro “ventiduemilaseicento/00”.

**Offerta minima (75% del prezzo base):** € 16.950,00 euro  
“sedicimilanovecentocinquanta/00”.

**Rilancio minimo:** € 500,00 - euro “cinquecento/00”.

**Deposito per cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### **LOTTO 2 (Lotti 2-4-5 della perizia)**

Diritto di piena proprietà pari ad 1/1 su abitazione e due autorimesse site in Todi (PG), Loc. Rosceto, Voc. Borgonovo. L'abitazione è distinta al C.U. del Comune di Todi, foglio 144, mapp. 886 sub. 2 graffato al mapp. 888 sub 8, cat. A/2, vani 5, P1/2, civ. 2/V009. Un'autorimessa distinta al C.U. di detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 17, cat. C/6, mq. 6, PS1 è situata al piano interrato e si trova in adiacenza ad altre, costituente box moto utilizzabile. L'altra autorimessa censita al C.U. di detto Comune, foglio 144, mapp. 876 sub. 19, cat. C/6, mq. 15, PS1, è situata al piano interrato ed è composta da un vano chiuso con porta carrabile metallica e si trova in adiacenza ad altri locali con medesima destinazione.

**Conformità urbanistica edilizia e catastale dell'edificio:** Si rimanda, alla relazione di stima, a firma dell'Ing. Luca Ferretti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti

internet: [www.sispo.it](http://www.sispo.it), [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com),  
[www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it),  
[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

**Stato di manutenzione dell'immobile:** risulta abitabile.

**Stato di possesso dell'immobile:** non abitato o occupato.

**Custode giudiziario dell'immobile:** Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel.: 0755913525, e-mail: [ivg@ivgperugia.it](mailto:ivg@ivgperugia.it)).

**Valore del lotto da Relazione di Stima:** € 74.555,00 + € 4.291,00 + € 10.969,00 = € 89.815,00 euro “ottantanovemilaottocentoquindici/00”.

**PREZZO BASE DEL LOTTO:** € 28.100,00 euro “ventoottomilacento/00”.

**Offerta minima (75% del prezzo base):** € 21.075,00 euro “ventunomilazerosezzantacinque/00”.

**Rilancio minimo:** € 500,00 - euro “cinquecento/00”.

**Deposito per cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Gli immobili vengono posti in vendita, senza incanto, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

#### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) alla vendita può partecipare chiunque eccetto il debitore esecutato;
- 2) si precisa che se l'offerta è pari o superiore al prezzo base del lotto, come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'aggiudicazione non sarà automatica. In tal caso, il Giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572, III° comma, c.p.c. e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c..

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 571 c.p.c., 161 ter Disp.Att. c.p.c. nonché degli art. 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015, **l'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma ordinaria o con modalità telematiche, in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta.**

**A) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON LA FORMA ORDINARIA**

L'offerta di acquisto, dovrà essere presentata in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax, posta elettronica o pec) entro le **ore 12,00 del 27 maggio 2022**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Spoleto, Via G. Marconi n. 52 (tel. 074344288). Sulla busta dovrà essere annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito nonché la data della vendita.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) l'offerta (ossia una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:
- per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale, l'eventuale richiesta di godere di benefici fiscali previsti dalla legge, es. per l'acquisto della prima casa ed il recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile.
  - per le persone giuridiche: la denominazione o la ragione sociale, la sede, la partita I.V.A., il codice fiscale, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata .

Nel caso di più soggetti, potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegata anche una fotocopia di un documento d'identità, in corso di validità, di quest'ultimo; per escludere invece il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, il coniuge dovrà partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.; se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato aggiornato (rilasciato da non più di

- 10 giorni) del registro delle imprese, da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta unitamente al numero della procedura;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine del pagamento, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salva la richiesta di pagamento rateale che potrà essere eventualmente concesso dal Giudice dell'Esecuzione per giustificati motivi;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
  - l'espressa dichiarazione di accettazione di tutti gli immobili, accessori e pertinenze nonché di tutti gli impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ancorché non conformi, con espressa accettazione dall'esclusione da ogni garanzia anche ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia;
  - 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.
- b) una copia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nel caso di cittadino extracomunitario anche una copia del permesso di soggiorno in corso di validità nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva immobiliare n. 264/2016 Tribunale di Spoleto*", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto e/o ripensamento dell'acquisto o restituito in ipotesi di mancata aggiudicazione.

**B) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON MODALITA' TELEMATICHE** si deve collegare al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, previa

registrazione attraverso la funzione "Login/Registrazione" e deve presentare l'offerta d'acquisto **entro le ore 12,00 del 27 maggio 2022.**

### **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 e sarà responsabile dei propri codici di accesso (username e password) che non potrà cedere o divulgare a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

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

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

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, l'interessato che ha intenzione di presentare l'offerta in via telematica, dovrà far pervenire, all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni ivi riportate), a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) offerta d'asta, in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
  - per la persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale, l'eventuale richiesta di godere di benefici fiscali previsti

dalla legge, es. per l'acquisto della prima casa ed il recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile.

- per le persona giuridica: la denominazione o la ragione sociale, la sede, la partita I.V.A., il codice fiscale, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata .

Nel caso di più soggetti, potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegata anche una fotocopia di un documento d'identità, in corso di validità, di quest'ultimo, per escludere invece il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, il coniuge dovrà partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.; se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato aggiornato (rilasciato da non più di 10 giorni) del registro delle imprese, da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta unitamente al numero della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine per il pagamento, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salva la richiesta di pagamento rateale che potrà essere eventualmente concesso dal Giudice dell'Esecuzione per giustificati motivi;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
  - l'espressa dichiarazione di accettazione di tutti gli immobili, accessori e pertinenze nonché di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ancorché non conformi, con espressa accettazione dall'esclusione da ogni garanzia anche ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia;
  - 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;
- b) copia della contabile del versamento della cauzione eseguito mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche " versamento della cauzione");
- c) copia fotostatica del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente nonché nel caso di cittadino extracomunitario anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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 ivi riportate. 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 e 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.



**Versamento della cauzione:** per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, **IBAN: IT69S0306911885100000001972** (intestato al Gestore della Vendita – Zucchetti Software Giuridico S.r.l., aperto presso Banca Intesa San Paolo). Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 264/2016 Tribunale di Spoleto*".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo relativo sia accreditato nel conto corrente 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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario entro 48 ore che inizieranno a decorrere dall'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, salvo il caso in cui sarà trattenuto per rifiuto e/o ripensamento dell'acquisto.

### **Assistenza**

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenzagara@ivgumbria.com](mailto:assistenzagara@ivgumbria.com) oppure contattare il call-center IVG al numero 800 417 800 (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45 festivi esclusi).

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211.

### **IN OGNI CASO**

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

- a) è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte;

- b) è inefficace se depositata oltre le ore 12,00 del 27 maggio 2022, se inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non avrà presentato cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno **30 maggio 2022, alle ore 10.30, presso la sede della sala delle aste telematiche di Spoleto, sita in Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52**, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

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

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

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma ordinaria dovrà recarsi in tempo, presso la sede delle aste telematiche per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. Relativamente alla vendita telematica si precisa che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente come indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale, verrà trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Si procederà quindi all'esame delle offerte valide presentate per ciascun lotto, sia analogiche che telematiche, con gara in caso di più offerenti, con le seguenti avvertenze:

#### IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta dovesse essere di un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta dovesse essere di un importo inferiore al prezzo base d'asta l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio, poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma III° c.p.c..

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE RIFERITE AL SINGOLO LOTTO: si procederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo ivi indicato:

- in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
- in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma III° c.p.c.;
- in caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, 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 comma III° c.p.c.;
- in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendano 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;
- allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- Zucchetti Software Giuridico S.r.l. allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al

professionista delegato, allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

- il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato; il Giudice, il professionista delegato ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma II° D.M. n. 32/2015;

- i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al 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;

3) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e, se richiesto per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli unitamente al corrispondente compenso, salvo conguaglio, secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato;

4) il saldo prezzo e le spese (salvo conguaglio), dovranno essere versati sul conto corrente bancario che verrà tempestivamente indicato dal professionista delegato;

5) 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;

6) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla eventuale cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed 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, 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 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) agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modificazioni ed integrazioni, l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nella relazione di stima in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo l'aggiudicatario stesso tale onere nel caso di necessità della suddetta certificazione;
- 5) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario; ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà ed al compenso dello stesso qualora venisse incaricato dall'aggiudicatario di cancellare le formalità pregiudizievoli;
- 6) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, in esito a specifica e

formale richiesta dell'aggiudicatario con oneri a carico di quest'ultimo; la suddetta istanza dovrà essere formulata al professionista delegato all'atto del pagamento del saldo prezzo e la liberazione dovrà comunque essere disposta dal Giudice dell'Esecuzione;

- 7) 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; dovrà inoltre versare alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 8) qualora il creditore procedente sia portatore di un mutuo fondiario, all'esito della vendita il professionista delegato verserà direttamente al predetto, ai sensi dell'art. 41 TUB, le somme portate dal titolo per capitale ed interessi, detratti gli importi per spese di amministrazione e tributi, quantificati forfettariamente e secondo criteri prudenziali, generalmente pari ad almeno il 25% delle somme ricavate della vendita;
- 9) tutte le attività che a norma degli artt. 571e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal professionista delegato (tel: 074344288, fax: 0743220746, e-mail: avv. calai@libero.it, pec: roberto.calai@avvocatispoleto.legalmail.it)
- 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:
- |  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| <a href="http://www.ivgumbria.com">www.ivgumbria.com</a>             | - | <a href="http://www.astagiudiziaria.com">www.astagiudiziaria.com</a> |   |  |
| <a href="http://www.tribunalespoleto.it">www.tribunalespoleto.it</a> | - | <a href="http://www.sispo.it">www.sispo.it</a>                       | - | <a href="http://www.vemitalia.it">www.vemitalia.it</a> , |
| <a href="http://www.fallcoaste.it">www.fallcoaste.it</a> ;           |   |  |   |  |

- 11) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);**
- 12) 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 la Cancelleria del Tribunale;
- 13) 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. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 298/1985 e successive modificazioni;
- 14) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al professionista delegato;
- 15) 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.;
- 16) 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 telematico del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;

- 17) ai sensi dell'art. 22 del D.M. n. 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 e coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3° del summenzionato decreto, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica;
- 18) maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato o dal custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel.: 0755913525, e-mail: [ivg@ivgperugia.it](mailto:ivg@ivgperugia.it)), ai quali gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi;
- 19) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Spoleto, li 10/03/2022.

Il professionista delegato  
Avv. Roberto Calai

