

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 35/2018

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Luca Patalini, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. del Tribunale di Spoleto Dr. Simone Salcerini del 10.12.2019

AVVISA

che il giorno 23 giugno 2022, ore 15:30

presso la sala d'aste telematiche dell'IVG, con sede in Spoleto, Via XXV Aprile n. 52, si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili relativi alla Esecuzione Immobiliare n. 35/2018 R.G.Es. con gara in caso di più offerenti, dei seguenti immobili, come descritti nella perizia di stima del 10.04.2019 a firma dell'Arch. Nicolangelo Russo;

LOTTO 1

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 478, graffata con la part. 493, sub. 1, cat. A/2, piano terra, mq 89,90;

Prezzo base € 64.302,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base) € 48.226,00;

Rilancio minimo: € 640,00;

LOTTO 2

Piena proprietà di immobile nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 479, graffata con la part. 486 e con la part. 493 sub. 2, cat. A/2, piano terra, mq 73,30;

Prezzo base € 44.795,00;

Offerta minima: (75 % del prezzo base d'asta) € 33.596,00;

Rilancio minimo: € 450,00;

LOTTO 3

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 480, graffata con la part. 484 e con la part. 493 sub. 3, cat. A/2, piano terra, mq 73,08;

Prezzo base € 44.795,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta): € 33.596,00;

Rilancio minimo: € 400,00;

LOTTO 4

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 481, graffata con la part. 493 sub. 4, cat. A/2, piano terra, mq 95,40;

Prezzo base € 67.915,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 50.936,00;

Rilancio minimo: € 600,00;

LOTTO 5

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 488, graffata con la part. 493 sub. 5, cat. A/2, nonchè terreno distinto al Catasto al foglio 130, p.lla 489, piano primo, mq 89,40;

Prezzo base € 60.690,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 45.517,00;

Rilancio minimo: € 600,00

LOTTO 6

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al

Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 487, graffata con la part. 493 sub. 6, cat. A/2,

nonchè terreno distinto al Catasto al foglio 130, p.lla 490, piano primo, mq 83,45;

Prezzo base € 53.125,00

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 39.843,00;

Rilancio minimo: € 500,00;

LOTTO 7

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al

Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 485 graffata con la part. 493 sub. 7, cat. A/2,

nonchè terreno distinto al Catasto al foglio 130, p.lla 491, piano primo, mq 84,25;

Prezzo base € 54.187,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 40.640,00;

Rilancio minimo: € 500,00;

LOTTO 8

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Marsciano, Loc. Migliano, distinto al

Catasto Fabbricati al foglio 130, part. 483, graffata con la part. 493 sub. 8, cat. A/2,

nonchè terreno distinto al Catasto al foglio 130, p.lla 492, piano primo, mq 85,00;

Prezzo base € 57.800,00

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 43.350,00;

Rilancio minimo: € 500,00;

Tutte le unità immobiliari di cui ai lotti n. 1-8, sono parte di un complesso costituito in quattro blocchi a schiera su due livelli con ingresso indipendente e giardino di pertinenza esclusiva per ogni unità immobiliare.

Ogni unità immobiliare è dotata di accesso esclusivo, servita attraverso un passaggio comune esterno alle unità. Agli appartamenti al piano terra (lotti 1-4) si accede

attraverso un cancello pedonale, all'interno di una piccola corte destinata a verde e da questo all'immobile, mentre gli appartamenti al piano primo (lotti 5-8) sono accessibili attraverso una scala dotata di ballatoio scoperto e da qui direttamente all'appartamento.

Sul lato opposto agli appartamenti sono presenti dei piccoli lotti ad uso agricolo lasciati in uso e in qualche maniera di pertinenza alle abitazioni poste al piano primo.

La distanza dalla Città di Marsciano è di circa 9 km.

In prossimità degli immobili sono presenti poche attività commerciali e qualche struttura ricettiva.

Gli immobili sono di recente costruzione e si presentano in buone condizioni generali, completati e tutti attualmente occupati.

Tutte le unità immobiliari risultano occupate da terzi con contratto di locazione registrato, come specificati nella perizia di stima. Nei contratti è prevista, nel caso di vendita dell'immobile, la possibilità da parte del conduttore di esercitare il diritto di prelazione.

Le costruzioni si compongono di una struttura in cemento armato e tamponatura in blocchi. La finitura esterna è realizzata con intonaco e tinteggiatura e la copertura è coppi. Gli infissi sono a taglio termico e sono completi di impianto elettrico e allaccio acqua e gas. Le unità immobiliari sono di forma pressoché regolare e ben illuminati e soleggiati; si presentano in discrete condizioni e di qualità costruttiva media e le finiture sono compatibili con la finalità a cui è destinato. Da un esame a vista, gli impianti elettrici sembrano essere conformi alla normativa vigente e completamente funzionanti. Gli immobili sono stati oggetto di un progetto eseguito attraverso una richiesta di Permesso di Costruire n. 1034/2002 prot. 6878 in variante alla C.E. 638/2001. E' stata fatta richiesta di agibilità in data 14/10/2016 e dichiarata l'avvenuta

agibilità dalla D.L. in data 21/10/2016 rif. Prot. 26676.

LOTTO 9

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Massa Martana, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 269, sub. 10, graffata con la part. 270 sub. 8, cat. A/2, piano terra, mq 69;

Prezzo base € 52.700,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 39.525,00;

Rilancio minimo: € 500,00;

LOTTO 10

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Massa Martana, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 269, sub. 11, cat. A/2, piano terra, mq 39;

Prezzo base € 25.278,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 18.958,00;

Rilancio minimo: € 250,00;

LOTTO 11

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Massa Martana, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 269, sub.14, graffata con la part. 270 sub. 11, cat. A/2, piano secondo, mq 92.

Per tale immobile, l'accesso oggi avviene attraverso un ingresso su una porzione di proprietà terza, in virtù di un presunto accordo non scritto tra le proprietà e che ad oggi non risulterebbe perfezionato con atto registrato, per cui si rende necessario dotare l'immobile sopra individuato di un nuovo ingresso, realizzabile direttamente dal pianerottolo così da renderlo indipendente e fruibile e di conseguenza libero da obblighi verso terzi chiudendo di conseguenza l'attuale vano porta che collega le due proprietà.

Prezzo base € 66.470,00;

Offerta minima (75 % del prezzo base d'asta) € 49.852,00;

Rilancio minimo: € 650,00;

Per tutti i lotti da 9 a 11, si precisa che le costruzioni si compongono di una struttura in muratura faccia vista realizzata con tipologia a schiera medievale il cui muro perimetrale esterno coincide con il perimetro delle mura urbane del centro storico. La costruzione originaria degli immobili è del periodo medioevale profondamente rimaneggiato nel tempo anche se nel complesso ha mantenuto una sua originalità compositiva.

I locali a piano terra (lotti 9-10) sono caratterizzati da uno spessore delle murature piuttosto importante data dalla natura storica dell'edificio e dalla presenza di soffitto realizzato con volte. In mattoni intonacato. Al piano secondo (lotto 11) il solaio del soffitto è realizzati in legno e pannelle a vista. La finitura esterna è realizzata con intonaco raso sasso proprio per lasciare a vista la tessitura muraria mentre la copertura è stata realizzata in coppi. All'interno l'immobile è diviso in più unità immobiliari collegate tra loro attraverso una scala condominiale. E' presente anche un ascensore di recente realizzazione per il trasporto delle persone ai piani. Gli infissi sono a taglio termico e sono completi di impianto elettrico e allaccio acqua e gas. Le unità immobiliari sono di forma pressoché regolare e ben illuminati e soleggiati. Gli immobili si presentano in buone condizioni e di qualità costruttiva media e le finiture sono compatibili con la finalità a cui è destinato. Da un esame a vista, gli impianti elettrici sembrano essere conformi alla normativa vigente e completamente funzionanti. Gli immobili sono stati oggetto di un progetto eseguito attraverso una DIA n. 2225/99 per opere interne cui segue concessione edilizia n. 96/00 per lavori di

riparazione danni sisma e successiva concessione in variante n. 20/03. Con DIA n. 6705/2004 viene modificata la destinazione d'uso di un immobile al quarto piano. La fine lavori è del 03/11/2004. Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Massa Martana in data 19/12/2004 rif. prat. n. 35/2014.

Gli immobili sono inseriti all'interno di un condominio e ad oggi non sono presenti insoluti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto la persona esecutata;
- 2) Ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché dell'art. 161 ter disp. att cpc, nonché degli artt. 12 e segg. D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto dovrà essere presentata secondo una delle due modalità di seguito indicate:

A) Modalità analogica (forma tradizionale):

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12 del giorno lavorativo antecedente la vendita, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Perugia, Via Baglioni n. 24. Sulla busta verrà 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 e la data della vendita, nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta, in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta), se l'offerente è coniugato in regime di comunione

legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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; l'offerente dovrà eventualmente richiedere di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;

- per le società: la ragione sociale, la sede, la partita I.V.A. ed il recapito telefonico allegando certificato del Registro delle Imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- nel caso di più soggetti, potrà essere presentata una unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti;
- i dati identificativi del bene (sono sufficienti l'indicazione del lotto ed il numero della procedura) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, l'indicazione della modalità e del termine per il pagamento, che non potrà essere superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'espressa dichiarazione di accettazione di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ancorché non conformi, e con espressa accettazione dell'esclusione da ogni garanzia anche ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia;
- allegazione di una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva immobiliare n. 35/2018 Tribunale di Spoleto" per un importo pari al

10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

B) MODALITA' TELEMATICA (collegandosi al sito

<https://ivgumbria.fallcoaste.it>)

L'offerta deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta, esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, previa registrazione, attraverso la funzione "Login / Registrazione", in alto a destra.

Sintesi delle modalità di partecipazione:

Per partecipare all'asta telematica, l'interessato deve 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, 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 disponibili 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.

E' 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:

- offerta d'asta;
- copia della contabile di versamento della cauzione, versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.;
- Copia fotostatica del documento di identità in corso di validità per le persone fisiche; per le persone giuridiche, andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, C.F. e P.I. n. di iscrizione nel registro imprese, generalità del legale rappresentante, nonché il certificato CCIA, aggiornato non più di 10 giorni, dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente;
- 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 in regime di comunione legale, andranno indicate le generalità e il codice fiscale del coniuge; per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, dovrà essere inserita la dichiarazione scritta autenticata dal coniuge di cui all'art. 179 c.c.;
- Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non

potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

- Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

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

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Versamento della cauzione

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

Software Giuridico s.r.l.).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “ versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 35/2018 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 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 e apertura delle buste

Il giorno 23 giugno 2022, ore 15:30 presso la sede delle aste telematiche di Spoleto, in Via XXV Aprile n. 52, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 15:30 presso la sede delle aste telematiche di Spoleto, in Via XXV Aprile n. 52, 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 poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.

- In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior

offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo 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; 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.falcoaste.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.

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 per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% 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;

4) Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% 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;

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 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:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 delle aste telematiche di Spoleto, in Via XXV Aprile n. 52;

- 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;

- 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 Perugia, Via Baglioni n. 24, fatta eccezione per la vendita che verrà celebrata nella sede delle aste telematiche di Spoleto, Via XXV Aprile n. 52;

- 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.veitalia.it – nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

- 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.veitalia.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;

- 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;

- 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;

- Sempre 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.; 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;

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

- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Spoletto, 3 marzo 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Patalini