



N. 116/2020 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI SPOLETO

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato, dott. MARCO SILVESTRINI
nelle procedure esecutive in epigrafe
visti, il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto in
data 24.1.2022 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e successiva precisazione del 11.4.2022
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto dei seguenti immobili, **CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015** :

Lotto 1

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo bilocale posto al piano primo

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU F 391 p.lla 180 sub. 8. A/3 cl 3 vani 2,5 r.c. € 148,48

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 37.839,00 (eurotrentasettemilaottocentotrentanove/00)

prezzo base: € 37.839,00 (eurotrentasettemilaottocentotrentanove/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 28.400,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 2

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo bilocale posto al piano secondo

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU F 39 p.la 179 sub.10, categoria A/3

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 49.296,00 (euroquarantanovemiladuecentonovantasei/00)

prezzo base: € 49.296/00 (euroquarantanovemiladuecentonovantasei/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 37.200,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 3

Piena proprietà di edificio unità immobiliare ad uso commerciale per attività di ristorante ed enoteca

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

**Dati catastali: NCEU F 39 p.la 179 sub.8, graffato p.la 180 sub. 5, categoria D/2 (alberghi e pensioni),
rendita € 2.933,48.**

Confini: altri lotti

**Stato: oggetto di affitto azienda registrato al n. 1934 del 04/08/2020 rogito Notaio Fabi Antonio,
stipulata il 31/07/2020 rep. n. 98558/41214 decorrenza 1.9.2020 durata anni 9**

Valore del lotto da perizia € 221.382 (euro duecentoventunomilatrecentoottantadue/00)

prezzo base: € 221.382,00 (euroduecentoventunomilatrecentoottantadue/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 167.000,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 4

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo bilocale posto al piano primo

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU f. 39 p.lla 179 sub.9, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3,5, rendita € 207,87;

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 51.386,00 (eurocinquantunomilatrecentoottantasei/00)

prezzo base: € 51.386,00 (eurocinquantunomilatrecentoottantasei/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 38.600,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 5

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo bilocale posto al piano primo

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU f. 39 p.la 180 sub.11, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48.

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 38.540,00 (eurotrentottomilacinquecentoquaranta/00)

prezzo base: € 38.540,00 (eurotrentottomilacinquecentoquaranta/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 29.000,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 6 (comprende il lotto 11)

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo monolocale posto al piano primo e un vano ad uso magazzino/fondo al piano terra

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU foglio 39 particella 293 sub.1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09, foglio 39 particella 293

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 24.395+15.865= 40.260,00 (euroquarantamiladuecentosessanta/00)

prezzo base: € 40.260,00 (euroquarantamiladuecentosessanta/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 30.195,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 7

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo monolocale posto al piano secondo

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU foglio 39 particella 293 sub.2, graffato particella 777 sub. 3, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 34.334,00 (eurotrentaquattromilatrecentotrentaquattro/00)

prezzo base: € 34.334,00 (eurotrentaquattromilatrecentotrentaquattro/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 25.750,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 8 (comprende il lotto 12)

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo monolocale posto al piano secondo, cantina e rip lotto 12.

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU foglio 39 particella 294 sub.1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2, rendita € 118,79 magazzino foglio 39 particella 294 sub 1

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 24.475,00 + 19.711= 44.186,00

(euroquarantaquattromilacentottantasei/00)

prezzo base: € 44.186,00 (euro quarantaquattromilacentottantasei/00) Rilancio minimo: € 1000,00
offerta minima € 33.140,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 9

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo monolocale posto al piano secondo

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU foglio 39 particella 294 sub.2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 1,5, rendita € 89,09.

Confini: altri lotti

Stato: libero

Valore del lotto da perizia € 30.309,00 (euro trentamilatrecentonove/00)

prezzo base: € 30.309,00 (euro trentamilatrecentonove/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 22.800,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

Lotto 10 (comprende il lotto 13)

Piena proprietà di edificio unità immobiliare tipo monolocale posto al piano primo due vani uso magazzino vedi lotto 13

Ubicazione: Bevagna (PG), Via Onofri;

Dati catastali: NCEU foglio 39 particella 777 sub.4, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 2,5, rendita € 148,48 magazzino foglio 39 particella 777 sub 4

Confini: altri lotti

Stato: oggetto di affitto azienda registrato al n. 1934 del 04/08/2020 rogito Notaio Fabi Antonio, stipulata il 31/07/2020 rep. n. 98558/41214 decorrenza 1.9.2020 durata anni 9

Valore del lotto da perizia € 27.944,00+ 16.009,00= 43.953,00

(euro quarantatremilanovecentocinquantatre/00)

prezzo base: € 43.953,00 (euro quarantatremilanovecentocinquantatre/00) Rilancio minimo: € 1000,00

offerta minima € 33.000,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

data dell'esame delle offerte: **lunedì 9 gennaio 2023 alle ore 14.00**

Luogo di esame delle offerte: **Spoletto (PG) Via XXV Aprile n. 52 (presso la sala d'aste)**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Federico Berti Piras in data 17.6.2021 che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.sispo.it www.ivgumbria.com informazioni presso il delegato Silvestrini Marco Tel. 0743/220888, msilvestrini@tin.it oppure presso il **custode**: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia tel. 0755913525 – mail ivg@ivgperugia.it, al quale ci si potrà rivolgere anche per la visione dell'immobile.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate al presente avviso.

Spoletto, 15 ottobre 2022

Il professionista delegato
Marco Silvestrini

CONDIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Vendita senza incanto:

- alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente non festivo né prefestivo la data della vendita presso lo studio del sottoscritto delegato in Spoleto (PG) Via Cacciatori delle Alpi 1 sc. A, Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- le offerte potranno essere presentate anche in via telematica **accedendo al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>** (previa registrazione) attraverso la funzione “Login/Registrazione”, per tale modalità e per la successiva partecipazione è necessario avere una casella di posta certificata ed un dispositivo di firma digitale, ovvero rivolgersi a persona delegabile munita di tali supporti; 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.
- l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni ed il parere favorevole del Giudice – di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).
- ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento al delegato, il quale provvederà al versamento all'Istituto di Credito Fondiario esecutante, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, nelle modalità indicate nei punti successivi. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs citato). Il versamento all'Istituto Fondiario ha natura provvisoria e diventerà definitivo solo a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione e nella misura in cui esso è stato approvato.
- allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal G.E. in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), la assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso di nota di precisazione del credito ove vengano indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura. Tale nota dovrà essere ovviamente depositata in tempo utile a consentire al G.E. di visionarla, controllarla e autorizzarla. Sarà quindi cura del fondiario fare pervenire tale nota entro dieci giorni dalla aggiudicazione.
- in ogni caso la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 30% a tutela del pagamento delle spese e degli ausiliari della procedura.
- l'offerta, in bollo, dovrà essere redatta utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del professionista o comunque deve contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, p.e.c. (eventuale), recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e

in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita fino al limite di un quarto, quindi non saranno valide le offerte inferiori al 75% del prezzo base;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
 - l'indicazione, facoltativa, dei requisiti per usufruire dei sistemi fiscali privilegiati (es. Prima casa)
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (in caso di pluralità di persone copia del documento di ognuno), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N. ___ Tribunale Spoleto», indicando il numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
 - nel caso di offerta presentata in via telematica, ferme restando tutte le altre disposizioni, il deposito cauzionale dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto IBAN: IT69S0306911885100000001972 (intestato al Gestore della Vendita - Zucchetti), allegando all'offerta la ricevuta di avvenuto bonifico, **la somma deve essere accreditata entro il termine di presentazione delle offerte a pena di esclusione;**
 - salvo quanto previsto all'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche telematicamente collegandosi al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> è comunque possibile procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Le offerte inferiori al prezzo base, valide, potranno essere definitivamente aggiudicatarie del bene solo previo parere favorevole del Giudice. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, ed in ogni caso, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. Le somme versate dall'aggiudicatario, si intenderanno imputate prioritariamente in conto spese di trasferimento e per il residuo in conto prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate oltre al risarcimento del danno pari alla minore somma realizzata nell'aggiudicazione ad altro offerente in successive vendite.
 - qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il Giudice può consentire che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^o giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 12 mesi, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegare; l'aggiudicatario che ometta di versare *“anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine”* (dunque entro il 15^o giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita ‘a titolo di multa’ delle rate già versate.** Il delegato sottoporrà al Giudice la proposta e l'eventuale aggiudicazione sarà considerata effettuata a titolo provvisorio.
 - l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, la gara avverrà col sistema cosiddetto “sincrono misto”, ovvero vi potrà partecipare sia chi è presente in sala sia chi è collegato telematicamente. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il termine stabilito a inizio gara, ovvero in caso di parità di offerte a quella ritenuta più conveniente secondo il disposto dell'art 573 c.3, fermo quanto previsto per le offerte

inferiori al prezzo base che necessitano del parere del Giudice per essere definitivamente aggiudicatarie, l'aggiudicazione a prezzo inferiore a quello base sarà inoltre subordinata alle eventuali istanze di assegnazione.

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è 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. Conseguentemente 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, rimozione beni presenti –, 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.
- è facoltà dell'aggiudicatario avvalersi delle disposizioni previste dalla Legge 47/85 e dal DPR 380/2001 e da successive modificazioni, il tutto è a carico dell'aggiudicatario, secondo prescrizioni di legge ed amministrative.
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura.
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere adempiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio indicato in calce all'avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato nei termini di cui all'art. 490 c.p.c. mediante:

- pubblicazione di un estratto su di un quotidiano locale;
- pubblicazione unitamente all'ordinanza e ad un estratto della relazione di stima nel sito:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>; www.ivgumbria.com

Per quanto non previsto si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Il professionista delegato

Marco Silvestrini