

Avv. Lucia Cretoni
Via S. Benedetto n. 83
06049 Spoleto
Tel./Fax 0743/260728
pec lucia.cretoni@avvocatispoletto.legalmail.it
e-mail lucia.cretoni@gmail.com

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 59/2014 R.G.E.
A CUI SONO RIUNITE N. 103/14 - 105/15 – 30/19

Promossa da

BLUMEN s.r.l. già Blumen Group S.P.A.

contro

OMISSIS ex. Decreto legislativo 30/6/2003 n. 196 art. 174 comma 9

Il sottoscritto **Avv. Lucia Cretoni**, professionista delegato, giusta ordinanza del 11/04/2017 a firma dell'allora Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. Simone Salcerini, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e successive

AVVISA

che il giorno 17/05/2023 ore 11.00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52 si terrà la

X VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA Ex art. 22 D.M. n. 32/15

dei seguenti beni immobili, con ribasso di circa il 20% rispetto all'ultimo prezzo base d'asta con gara in caso di più offerenti ad eccezione del lotto n. 1 che invece viene venduto allo stesso prezzo base dell'ultimo avviso di vendita:

LOTTO N. 1

piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di beni siti nel comune di Marsciano, Loc. San Biagio della Valle costituiti da corte posta al piano primo sottostrada e scale di ingresso al piano primo sottostrada e terra distinta al CF foglio 11 part. 856 sub 1; locale ad uso garage posto al primo sottostrada distinto al CF foglio 11 part. 856 sub 2 categoria C/6, classe 3, consistenza mq 40 rendita € 61,97; abitazione al primo piano con cucina soggiorno, tre camere da letto, bagno, disimpegno e due terrazzi distinto al CF foglio 11 particella 856 sub 3 categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 480,30; locali per funzioni produttive con deposito, magazzino, ripostiglio e wc al piano primo sottostrada, e sala convegni, due uffici, archivio, wc, disimpegno e sala riunioni al piano terra distinto al CF foglio 11 part. 856 sub 4 categoria D/10, rendita catastale € 5.820,00. L'accesso al lotto è costituito dalla particella n. 1026 del foglio 11 derivante dalla particella 933 della superficie di mq

2749, che pertanto dovrà essere considerata come un bene comune al lotto n. 1, n. 2 e n. 3 come meglio precisato in perizia.

Catasto Fabbricati

FG	PART.	SUB	ZONA CENS	MICRO ZONA	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
11	856	1						
11	856	2			C/6	3	40 m ²	€ 61,97
11	856	3			A/2	3	6 vani	€ 480,30
11	856	4			D/10			€ 5.820,00

PREZZO BASE DEL LOTTO € 127.800,00 (centoventisettemilaottocento/00) come da ultimo avviso di vendita.

Offerta minima (75% del prezzo base) 95.850,00 (novantacinquemilaottocentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.200,00 (milleduecento/00)

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su fabbricato costituito da due abitazioni poste al piano terra e primo, ma catastalmente identificate come unica unità immobiliare, distinta al foglio 11 particella n. 279 sub 3 con accesso dall'antistante corte al piano terra identificata al medesimo foglio con la particella 275 sub 1 come bene comune non censibile. L'abitazione al piano terra è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, sottoscala e portico; l'abitazione al piano prima è costituita da scala di accesso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, disimpegno. Il fabbricato si sviluppa in complessivi mq 200 circa (100 mq ogni abitazione). Fabbricato ad uso ex stalla - pollaio con antistante corte (foglio 11 particella n. 275 sub 1) identificato al catasto fabbricati al foglio 11 particella n. 275 sub 2. L'accesso al lotto è costituito dalla particella n. 1026 del foglio 11 derivante dalla particella 933 della superficie di mq 2749, che pertanto dovrà essere considerata come un bene comune al lotto n. 1, n. 2 e n. 3 come meglio precisato in perizia.

Catasto Fabbricati

FG	PART.	SUB	ZONA CENS	MICRO ZONA	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
11	279	3			A/2	3	9,5 vani	€ 637,82
11	275	2			C/6	3	76 mq	€ 117,75
11	275	1			E			

PREZZO BASE DEL LOTTO € 89.000,00 (ottantanovemila/00)

Offerta minima (75% prezzo base) 67.000,00 (sessantasettemila/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 900,00 (novecento/00)

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni: n. 6 serre prefabbricate in acciaio di superficie 8.978 mq

dotate di impianto idrico; n. 2 tettoie di superficie complessiva di 323 mq sprovviste di impianti; fabbricato ad uso ufficio, laboratorio e annessi di superficie complessiva di 503 mq circa in parte privi di impianti, intonaci e pavimenti; un silos per il mais di superficie 51 mq; fabbricato adibito a fienile privo di copertura e impianti in stato di abbandono e degrado di superficie 197 mq circa; piccolo manufatto adibito a cella frigo e tettoia della superficie di 36 mq complessivi di cui 16 destinati a tettoia e 20 a cella frigo dotato di impianto elettrico a norma di legge; piccolo manufatto ad uso centrale idrica della superficie di 16 mq;; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al foglio 11 particella 1025 sub 1 categoria D10, rendita € 24.244,00, oltre a tetto fotovoltaico con capacità di 20 KW della superficie di mq 213 circa, oggetto di contratto di locazione finanziaria (come da integrazione di perizia cui si rimanda del 28/06/2017), censito al catasto fabbricati NCEU Comune di Marsciano foglio 11 particella 1025 sub 2 categoria D /10 rendita € 400,00. L'accesso al lotto è costituito dalla particella n. 1026 del foglio 11 derivante dalla particella 933 della superficie di mq 2749, che pertanto dovrà essere considerata come un bene comune al lotto n. 1, n. 2 e n. 3 come meglio precisato in perizia.

Catasto Fabbricati

FG	PART.	SUB	ZONA CENS	MICRO ZONA	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
11	1025	1			D/10			24.244,00
11	1025	2			D/10			€ 400,00

PREZZO BASE DEL LOTTO € 93.000,00 (novantatremila/00)

Offerta minima (75% del prezzo base) € 70.000,00 (settantamila/00).

Deposito per cauzione: 10% del prezzo proposto.

Rilancio minimo: € 900,00 (novecento/00).

Si precisa che la particella n. 1026 del foglio 11 derivante dalla particella 933 della superficie di mq 2749, dovrà essere considerata come un bene comune al lotto n. 1, n. 2 e n. 3 in quanto rappresenta l'accesso agli stessi.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Luigi Altieri 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: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it.

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Lucia Cretoni al telefono 0743/260728 o a mezzo mail lucia.cretoni@gmail.com oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia al telefono 075/5913525 o al numero 075/3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ivgumbria.com. È possibile visionare, senza impegno

alcuno, i beni posti in vendita previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, nominato custode del compendio, 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 per il LOTTO N. 1 è di € 127.800,00 (centoventisettemilaottocento/00); per il LOTTO N. 2 è di € 89.000,00 (ottantanovemila/00); per il LOTTO N. 3 è € 93.000,00 (novantatremila/00) con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice dell'esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite giuste 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. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015

l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

- a) in forma ordinaria;
- b) con modalità telematiche.

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

deve presentare l'offerta d'acquisto in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12.00 del giorno 16/05/2023 presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto, Via S. Benedetto n. 83 (tel./ fax 0743.260728 – mail: lucia.cretoni@gmail.com).

All'esterno della busta chiusa verranno annotati il nome 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 della busta.

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, 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 personalmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; sempre nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del 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 (rilasciato da non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - **per l'offerente minore e/o interdetto e/o inabilitato** l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e ad essa dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.
 - **In ogni caso**, l'offerente dovrà, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto; 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, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato;
 - l'indicazione del modo e del tempo 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, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi 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 59/2014, 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) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire entro le ore 12 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 12 del giorno 16 maggio 2023) esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

N.B. L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

* * * *

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste sia quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **17/05/2023 alle ore 11.00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intenderanno partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo che segue.

SINTESI SELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetttaglio.page?contentId=ACC567#>

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

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://pvp.giustizia.it/pvp/>, 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

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 (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. 59/2014 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 inizierà a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario e/o postale che l'offerente avrà indicato 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 075/3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45 esclusi festivi).

Per eventuale assistenza al portale l'utente potrà contattare il gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero telefonico 0444346211.

IN OGNI CASO

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

a) l'offerta di 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 di acquisto sarà inefficace se depositata oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto o se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

4) PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 17 maggio 2023 alle ore 11:00 presso la sede 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 10:00, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-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 PEC dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale temporanee e univoche. 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;

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 di un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - se l'offerta è di un importo pari o superiore all'offerta minima (e cioè non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base), ma 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 si provvederà a 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 ancora 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 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, comma III, c.p.c.**;
- 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 ed indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di chi ha 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 professionista delegato saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

5) Nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare 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 registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli se richieste dall'aggiudicatario, (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.

6) Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati sul conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal professionista delegato; qualora l'importo versato per le spese dovesse risultare superiore alle spese effettivamente sostenute, la residua somma sarà restituita all'aggiudicatario.

7) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato.

8) **Il mancato versamento del saldo prezzo** nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla eventuale richiesta di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ed alla trascrizione del decreto di trasferimento **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e 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 tutti gli eventuali accessori, pertinenze, 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 e non potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta e di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
4. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.
5. 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 dal debitore**, 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);
8. qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma V del 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 predetta l'aggiudicatario dovrà ai sensi dell'art. 41 comma 4 del 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 al professionista delegato la procedura, con

- le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
9. Il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'esecuzione Dott. Alberto Cappellini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile n. 52.
 10. Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica sub specie vendita telematica sincrona mista dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 02/10/2018.
 11. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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 S. Benedetto n. 83.
 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 Giudice dell'esecuzione 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 III - 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.
 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 - ultimo comma - della L. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 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 dinanzi al professionista delegato.
 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 ed 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.
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; chi avrà formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con le medesime modalità, chi avrà formulato l'offerta su supporto analogico parteciperà comparando innanzi al professionista delegato; fermo quanto previsto dall'art. 20 - comma III - del D.M. n. 32/2015, 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Spoletto, li 8 marzo 2023

Il professionista delegato

Avv. Lucia Cretoni