

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

procedura esecutiva immobiliare n. [75/2014 R.G.E.](#)

promossa da

B2 Kapital S.r.l., in qualità di mandataria con rappresentanza della B2 Kapital Investment S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Ida Bigerna del Foro di Spoleto

Contro

il debitore esecutato (indicazione omessa ai sensi dell'art. 490 c.p.c.)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Andrea Andreini**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del [02/23 marzo 2016](#) a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. S. Salcerini e successive ordinanze del [19.01.2017](#), del [01.03.2018](#), del [18.10.2018](#), del [10.10.2019](#), del [08.10.2020](#) e da ultimo del [20.06.2022](#)

AVVISA

che il giorno **[10 OTTOBRE 2023 alle ore 15:00](#)**

presso la Sala Vendite Telematiche IVG sita in Via XXV Aprile n° 52 a Spoleto (PG)
avrà luogo il **6°** esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO

Con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 degli immobili pignorati di seguito descritti e meglio indicati nella relazione di stima alla quale integralmente si rimanda, con gara in caso di più offerenti

LOTTO UNICO

L'intero compendio immobiliare posto in vendita per diritti di 1/1 piena proprietà è sito nel Comune di Gualdo Cattaneo in Fraz. Cerquigliano, via Rubiatino.

Il lotto è costituito da un fabbricato (ex rurale) ad uso abitazione, catastalmente distinto in due unità immobiliari, ma che di fatto rappresentano un'unica abitazione al piano 1° con locali fondi al piano terra, con annesse due corti esclusive e due terreni agricoli circostanti, e più precisamente:

a - abitazione posta al piano primo composta da un ampio locale ingresso/soggiorno/cucina, da un retrostante piccolo disimpegno zona notte, una camera da letto e piccolo wc, con accesso principale da scala esterna con ingresso su pianerottolo;

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

b - da un sottoscala, tre locali fondo e piccolo disimpegno posti al piano terra del fabbricato;

c – due piccoli spazi scoperti, uso corte di 50 mq. ciascuno, annessi complessivamente all'intero fabbricato.

d – “il forno”, costituito da un piccolo vano legnaia e sovrastante forno, ancora in corso di costruzione, posto sul lato Sud-Ovest del fabbricato di abitazione, ricadente quasi interamente sul terreno individuato al NCT del Comune di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 282;

e - due terreni agricoli siti in Comune di Gualdo Cattaneo in Fraz. Cerquiglino, via del Rubiatino, distinti nel vigente nuovo catasto terreni (N.C.T.) di detto Comune al foglio 6, della superficie catastale di mq 1860 cadauno (e così per complessivi mq 3.720)

Il tutto per diritti di 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati:

- per quanto riguarda l'intero fabbricato con le due annesse corti esclusive:

al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo, Foglio 6 con la Particella 43 Sub. 1 e 278 Graffate (Zona Censuaria Unica, Categoria A/4, Classe 1[^], Consistenza vani 2,5, Rendita € 94,25) e con la Particella 43 Sub. 2 e 277 graffate (Zona Censuaria Unica, Categoria A/4, Classe 2[^], Consistenza vani 2,5, Rendita € 109,75);

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CAT.	CLASSE	CONS.	REND.	INDIRIZZO
6	43	1			A/4	1 [^]	2,5 VANI	€ 94,25	V. del Rubiatino; T-1
6	278								

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CAT.	CLASSE	CONS.	REND.	INDIRIZZO
6	43	2			A/4	2 [^]	2,5 VANI	€ 109,75	V. del Rubiatino; T-1
6	277								

- per quanto riguarda i terreni agricoli ed il “forno” (ricadente sul terreno Fog. 6 Part. 282):

al vigente nuovo catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Gualdo Cattaneo, al foglio 6 con la Part. 44, di qualità seminativo di 4[^] classe, della superficie catastale di mq. 1.860, con R.D. di € 5,28 e R.A. di € 7,68, e al foglio 6 con la Part. 282, di qualità seminativo di 4[^] classe, della superficie catastale di mq. 1.860, con R.D. di € 5,28 e R.A. di € 7,68.

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

Catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo

FG	PART.	SUB	Qualità classe	Superficie (mq)			Reddito	
				Ha	are	Ca	Dominicale	Agrario
6	44		Seminativo 4		18	60	€ 5,28	€ 7,68

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 36.000,00 (trentaseimila/00);
(così ribassato rispetto al valore di stima originario di – 85.500,00);

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Offerta minima: € 27.000,00 (ventisettemila/00 – pari al **75% del prezzo base d’asta**)

Rilancio minimo € 360,00 (trecentosessanta/00)

Custode: Parte eseguita

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell’esperto **Geom. Pietro Bernelli** che **deve essere consultata** dall’offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it .

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita **Avv. Andrea Andreini** ai seguenti recapiti: tel. 0743.529010, oppure **L’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all’indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L’ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO SIA STATO NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.

L’immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell’art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) La vendita avrà luogo in **un unico lotto**, come sopra descritto, al prezzo sopra indicato, che **si intende al netto dell’IVA, se e in quanto dovuta, come per legge**;
- 2) ognuno, tranne i debitori, è ammesso a presentare offerta di acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.;
- 3) **il prezzo base d’asta è pari a quello sopra indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto; tuttavia saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a 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 potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell’art. 572 comma 3° c.p.c.;
- 4) ai sensi dell’art. 571 c.p.c., dell’art. 161 ter disp. att. c.p.c., degli artt. 2, 13 e 22 D.Mm n.

31/2015, **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12:30 del giorno feriale antecedente alle vendite (sabato escluso) presso lo studio del professionista delegato Avv. Andrea Andreini sito in Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi n. 2/A.

- **ALL'ESTERNO** della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito. 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 - dovrà essere apposta sulla busta.

- **ALL'INTERNO** della busta dovrà essere inserita:

a) **P'offerta** (con ciò intendendo 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 (euro **16,00**) e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- **PER LE PERSONE FISICHE**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e/o altri benefici fiscali, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge e i suoi dati anagrafici;
- **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 ed eventuale richiesta di usufruire di benefici fiscali. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta**, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E DEL PRESENTE AVVISO E DI ACCETTARE L'IMMOBILE, ACCESSORI E PERTINENZE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO E DI TUTTI GLI IMPIANTI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO;**

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: ***“Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 75/2014”***, 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) CON MODALITÀ TELEMATICHE collegandosi al sito

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore **12:30 del giorno feriale antecedente alle vendite (sabato escluso)** esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> 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 offertapvp.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

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

reperibile il manuale utente al seguente link:
<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.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 ed eventuale richiesta di usufruire di benefici fiscali. 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 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 ed eventuale richiesta di usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e/o altri benefici fiscali. 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

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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, pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura IBAN: [IT71X030691188410000010203](#) (su Banca Intesa San Paolo intestato al Gestore della Vendita - [Zucchetti Software Giuridico srl](#)).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: *“versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 75/2014 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 a esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenzagara@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero **075/3759748** (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;

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le 12.30 del giorno indicato per la presentazione dell'offerta (ovvero il giorno antecedente la data fissata per la vendita – o l'ultimo giorno feriale (sabato escluso) antecedente il giorno antecedente la vendita) o se sarà inferiore di oltre 1\4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presenterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

L'APERTURA DELLE BUSTE sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **10 OTTOBRE 2023 alle ore 09:00**, presso la sede della sala vendite sita in Spoleto (PG) alla Via XXV Aprile n° 52 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 il giorno e l'ora sopraindicati, presso la sede della sala vendite giudiziarie in 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 a 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 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 dell'asta. Qualora, invece, la miglior offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta (di non oltre 1/4) 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 dal 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 indicati il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti e 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 assicurare l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art 14 comma 2 D.M. n. 32\2015;

h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

5) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle

trascrizioni 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 dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

6) Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo 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 somma sarà restituita all'aggiudicatario.

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

8) **Il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dell'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione** salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Si fa infine presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità anche catastali della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti da correzioni o integrazioni planimetriche e/o catastali e/o eventuali ordinanze sindacali e/o altri provvedimenti che ne limitino la fruibilità o il valore e/o il godimento, quali quelli relativi a inagibilità, sgombero, o qualsivoglia altro peso onere e/o limitazione o 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, essendo esclusiva cura e responsabilità degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza, rimanendo libera la procedura e i suoi organi da qualsivoglia responsabilità in merito; ove non contenuta nel presente avviso e/o nella CTU l'indicazione della destinazione urbanistica degli immobili in vendita e/o in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si avverte l'aggiudicatario che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, e di cui all'art. 40, sesto comma, sopracitati;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle

- formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario; sono anche a carico dell'aggiudicatario i compensi del delegato successivi all'aggiudicazione, le spese di registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione del decreto di trasferimento, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e comunque ogni altro onere fiscale o spesa di qualsiasi genere prevista dalla legge e/o necessaria ai fini del perfezionarsi della procedura, ivi inclusi i compensi del professionista che vengono determinati in base al D.M. 147/2022 e s.m.i. tabelle 18 e 19 (affari tavolari);
- 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 fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5, D. Lgs. n. 385\93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato del 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 del versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e della graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
 - 9) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste sita in 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;
 - 11) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto (PG) Viale Guglielmo Marconi n. 2/A;
 - 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 - www.subito.it nei termini assegnati dal G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
 - 13) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.vemitalia.it - www.subito.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

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;
- 14) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47\1985 ed a norma del D.L.146\1985 convert. nella L. 298\1985;
 - 15) ai sensi dell'art.2 del D.M. n. 32\2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comprendendo dinnanzi al delegato alla vendita;
 - 16) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32\2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
 - 17) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32\2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet e al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL\TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL\TLS;
 - 18) ai sensi dell'art. 22 del D.M.32\2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli art. 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 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 qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge

Spoleto, 04.07.2023

Il professionista delegato
Avv. Andrea Andreini