

Studio legale  
**Romina Flavoni**  
Avvocato

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 33/2017  
Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto CAPPELLINI

Il sottoscritto Avv. Romina Flavoni, con studio in Perugia, via Mario Angeloni, 27 (tel. 075.3721770, cell. 338.8841560 - fax 075.3721770 - mail [romina.flavoni@gmail.com](mailto:romina.flavoni@gmail.com) - PEC [romina.flavoni@avvocatiperugiapec.it](mailto:romina.flavoni@avvocatiperugiapec.it)), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 13/12/2018 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto e depositata in cancelleria in data 27/12/2018

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 12/01/2024 ALLE ORE 15:00**

**presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, via XXV Aprile, 52 – 06049**, si terrà la

**X VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015**

dei seguenti beni immobili, con ribasso rispetto all'ultimo prezzo base d'asta, con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO UNO**

Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Monte Castello di Vibio (PG), via Cesare e Luigi Agretti, piano seminterrato e terra, confinante con corte esclusiva da un lato.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio:

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	484 1252	16			C1	3	mq 171	Euro 874,31

Atti autorizzativi:

COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO - AREA URBANISTICA EDILIZIA:

- P.d.C. n.15 del 19/04/2005.
- P.d.C. n.46 del 18/12/2006 - P.E. n.92/2006.
- D.I.A. n.2906 del 08/06/2007.
- P.d.C. n.23 del 03/04/2008.
- Richiesta di agibilità parziale prot. 292 del 22/01/2007.
- Certificato di agibilità relativo a cambio d'uso del 02/07/2008.

- Non esistono abusi edilizi agli atti (condoni-sanatorie) ad eccezione della D.I.A. in sanatoria n.6216 del 28/11/2007.

REGIONE UMBRIA – SERVIZIO CONTROLLO COSTRUZIONI:

- Collaudo statico prot. n.26883 del 19/01/2007

L'immobile esecutato è interessato da:

- vincolo paesaggistico art. n.136 del D.Lgs. n.42/2004 delibera G.R. n.24/84 del 31/03/1994.

- vincolo idrogeologico R.D. n.3267/23.

L'edificio inoltre risulta individuato nel Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente del 11/03/2017 negli ambiti a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata (art.16 delle N.T.A.).

Infine l'immobile risulta riconosciuto nelle aree di esposizione panoramica (art.35 del P.T.C.P.) e di massima visibilità del Belvedere (art.71 delle N.T.A.).

**PREZZO BASE LOTTO UNO:**

**€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):**

**€ 18.000,00 (euro diciottomila/00)**

**Rilancio minimo: € 240,00 (euro duecentoquaranta/00)**

**LOTTO DUE**

Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Monte Castello di Vibio (PG), via Cesare e Luigi Agretti, piano terra confinante da un lato con altro immobile, composta da una corte di consistenza catastale pari a mq. 33 e ulteriore corte retrostante di consistenza catastale pari a mq. 70.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio:

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	484	17			C1	3	mq 49	Euro 250,53
4	1251				Area urbana		mq 33	
4	1264				Area urbana		mq 70	

Atti autorizzativi:

COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO - AREA URBANISTICA EDILIZIA:

- P.d.C. n.15 del 19/04/2005.

- P.d.C. n.46 del 18/12/2006 - P.E. n.92/2006.

- D.I.A. n.2906 del 08/06/2007.

- P.d.C. n.23 del 03/04/2008.
- Richiesta di agibilità parziale prot. 292 del 22/01/2007.
- Certificato di agibilità relativo a cambio d'uso del 02/07/2008.
- Non esistono abusi edilizi agli atti (condoni-sanatorie) ad eccezione della D.I.A. in sanatoria n.6216 del 28/11/2007.

**REGIONE UMBRIA – SERVIZIO CONTROLLO COSTRUZIONI:**

- Collaudo statico prot. n.26883 del 19/01/2007

L'immobile esecutato è interessato da:

- vincolo paesaggistico art. n.136 del D.Lgs. n.42/2004 delibera G.R. n.24/84 del 31/03/1994.
- vincolo idrogeologico R.D. n.3267/23.

L'edificio inoltre risulta individuato nel Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente del 11/03/2017 negli ambiti a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata (art.16 delle N.T.A.).

Infine l'immobile risulta riconosciuto nelle aree di esposizione panoramica (art.35 del P.T.C.P.) e di massima visibilità del Belvedere (art.71 delle N.T.A.).

In fase di approfondimento di indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale, il CTU riscontrava che le planimetrie catastali attualmente presenti e pubblicate rappresentavano la consistenza attuale degli immobili oggetto del pignoramento tranne che per l'unità immobiliare urbana sub.17 dove si evidenzia un vano finestra posizionato sul lato est chiuso parzialmente dall'interno e inoltre non risulta rappresentato il muro di confine con altra proprietà (unità immobiliare urbana sub. 18 del medesimo foglio) lato nord.

**PREZZO BASE LOTTO DUE**

**€ 9.100,00 (euro novemilacentotrenta)**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

**€ 6.825,00 euro (euro seimilaottocentocinquanta)**

**Rilancio minimo: € 91,00 (euro novantuno)**

Stato di occupazione: i beni di cui ai due lotti sono nella disponibilità del Custode.

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alla relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Luca Trabalza, 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](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it).

La certificazione notarile in atti evidenzia che, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità, non cancellabili dalla procedura:

1) trascrizione convenzione edilizia r.g. 24704 - r.p. 17869 del 25/11/1992 a favore Comune di Monte Castello di Vibio (la società - OMISSIS - e i coniugi - OMISSIS - proprietari in parti uguali dell'area in Monte Castello di Vibio, alla Località Coste Faena, distinte al Catasto Terreni al foglio 4 particelle 215, 484 e 443, si sono obbligati, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Monte Castello di Vibio le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché le stesse costruende opere di urbanizzazione primaria. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 1864 registro particolare dell'8/2/1993);

2) rettifica trascrizione convenzione edilizia r.g. 2325 - r.p. 1864 del 08/02/1993 a favore Comune di Monte Castello di Vibio (formalità di riferimento: trascrizione n. 17869 registro particolare del 25/11/1992. Immobili interessati: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Monte Castello di Vibio, alla località Coste Faena, distinte al catasto terreni al foglio 4 particella 215 e particella 484, entrambe natura T, di cui la società - OMISSIS - risulta titolare dell'intero diritto di proprietà; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Monte Castello di Vibio, distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particella 443 natura T, di cui i coniugi - OMISSIS - risultano titolari dell'intero diritto di proprietà in regime di comunione legale. Nel quadro 'D' della nota si precisa che la presente nota è in rettifica della precedente per errata indicazione delle quote di proprietà);

3) trascrizione convenzione edilizia r.g. 10505 - r.p. 7465 del 16/05/1995 a favore Comune di Monte Castello di Vibio (i lottizzanti hanno inteso abrogare e privare di qualunque effetto le clausole stipulate con la convenzione per notar Adriano Crispolti di Perugia del 4/11/1992 trascritta a Perugia il 25/11/1992 al n. 17869 registro particolare, stabilendo gli oneri a carico dei lottizzanti stessi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area in Monte Castello di Vibio, distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particelle 215, 484, 224, 468 e 443);

4) trascrizione costituzione servitù coattiva r.g. 14460 - r.p. 10157 del 29/07/1996 a favore Comune di Monte Castello di Vibio (è stata costituita servitù di acquedotto a favore del Comune di Monte Castello di Vibio sull'area in Monte Castello di Vibio, al Vocabolo Coste Faena, distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particella 215, per la realizzazione dei lavori di costruzione del nuovo acquedotto comunale).

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Romina Flavoni ai seguenti recapiti: tel.: 075.3721770, cell: 338.8841560, mail: [romina.flavoni@gmail.com](mailto:romina.flavoni@gmail.com), 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](mailto:ivg@ivgumbria.com).

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, 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) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta è di € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) per il Lotto Uno e di € 9.100,00 (euro novemilacento/00) per il Lotto Due, con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 1/4 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..
- 3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, **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 12:00 del 11/01/2024**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, Avv. Romina Flavoni, in Perugia via Mario Angeloni, 27 – 06124. 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.

- 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 dell'offerente; 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 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;
    - **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 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;
- **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 1/4 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. 33/2017*", 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 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 dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 12:00 del giorno 11/01/2024) 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](mailto: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.

## **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 il giorno **12/01/2024 alle ore 15:00** presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, via XXV Aprile, 52 – 06049

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo “sintesi delle modalità di partecipazione”.

### **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 reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettataglio.page?contentId=ACC567#>

#### **Come partecipare**

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](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**

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: IT71X0306911884100000010203 (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. 33/2017 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 ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenzagara@ivgumbria.com](mailto:assistenzagara@ivgumbria.com), oppure contattare il call-center IVG al numero **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](mailto: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 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 ED APERTURA DELLE BUSTE**

- 4) Il giorno 12/01/2024 alle ore 15:00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, via XXV Aprile, 52 – 06049, 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 15:00, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, via XXV Aprile, 52 – 06049, 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 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 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 (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- e) allorché siano trascorsi 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 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;
- 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 ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% 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 le spese nella misura del 10% 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;
- 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 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:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita 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;
- 4) nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo: a) occorre che il mandatario sia "procuratore legale", cioè un avvocato; b) occorre che il mandatario sia munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio;
  - 5) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre accessori di legge, sono a carico dell'aggiudicatario;
  - 6) quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
  - 7) quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
  - 8) 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);
  - 9) 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;
  - 10) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede di Spoleto, via XXV Aprile, 52 – 06049;
  - 11) 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. con provvedimento del 01/03/2018 depositato in cancelleria il 01/03/2018;

- 12) 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 Mario Angeloni, 27;
- 13) 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](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it), nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 14) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:** <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) – 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;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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.;
- 18) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio 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;
- 19) 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 comparando 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;

- 20) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 21) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 22) per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Perugia, 17/10/2023

Il Professionista Delegato  
Avv. Romina Flavoni