

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 273/2014 RGE RIUNITA CON

LA N. 31/2018 RGE E LA N. 53/2020 RGE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA

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

Il sottoscritto Avv. Alessia Riommi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta delega ricevuta all'udienza del 23/03/2023, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Alberto CAPPELLINI

AVVISA

che il GIORNO 15 MAGGIO 2024 alle ore 10:00

presso la sede della Sala Aste Telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile, 52
si terrà la V° VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015 del seguente compendio immobiliare, unitamente ai cespiti mobiliari in esso contenuti, (con un ribasso del 10% dall'ultimo prezzo base d'asta) con gara in caso di più offerenti individuato nel

LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà su:

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Fabbricati destinati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e zootecniche, legittimate da Piano Aziendale opportunamente depositato presso gli organi preposti.

Trattasi, pertanto, di compendio immobiliare sinteticamente descritto come "Complesso Immobiliare Agricolo, Zootecnico", sito principalmente nel comune di Trevi, oltre ratei di terreno siti nel comune di Spoleto, di fatto adiacenti all'azienda, in quanto ricadenti sul confine catastale dei due comuni, costituito pertanto da terreni agricoli con sovrastanti edifici zootecnici destinati all'allevamento di bovine da latte e relative infrastrutture, tra le quali, caseificio per la produzione di prodotti caseari e imbottigliamento di latte alimentare, spaccio per la vendita diretta dei prodotti aziendali, uffici ed altri fabbricati rurali ad uso abitativo oltre accessori, per una superficie complessiva (compresa superficie coperta) di circa 26 Ettari.

Complesso individuato in una zona tipicamente rurale nel Comune di Trevi e Spoleto, distante dai rispettivi centri urbani, ricadente in un contesto classificato dai PRG Vigenti, genericamente in Zona Agricola e comunque vista l'eterogeneità del compendio e la diversa dislocazione ed estensione dei terreni con destinazione urbanistica.

Il Sito Operativo Principale dell'Insediamento Zootecnico, ubicato in via Marroggia n. 1, Loc. Morella, Fraz. Bovara, nel suo complesso è catastalmente identificato come di seguito:

- UNITA' PRINCIPALE

- Complesso di fabbricati destinati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e zootecniche e rispettiva corte esclusiva, sviluppati tutti al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

- ❖ al foglio 56, part. 134, siti in Località Marroggia snc – P.T. – categoria D/10 – rendita catastale Euro 67.069,46.

censita al Catasto Terreni del Comune di Trevi.

- ❖ al foglio 56, part. 134 – ha 4 are 10 ca 66 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risulta costituita al Catasto Fabbricati, la rispettiva unità di cui sopra).

- UNITA' SECONDARIE

- Unità Residenziale e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

- ❖ al foglio 56, part. 135, sub 2, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria A/2, classe 2, consist. Vani 9 – rendita catastale Euro 581,01.

- Autorimessa, sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

- ❖ al foglio 56, part. 135, sub 3, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria C/6, classe 1, consist. 70 mq. – rendita catastale Euro 72,30.

- Posto Auto Coperto (tettoia), sviluppato al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

- ❖ al foglio 56, part. 135, sub 4, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria C/6, classe 2, consist. 40 mq. – rendita catastale Euro 49,58.

- Locale di Deposito, sviluppato al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

- ❖ al foglio 56, part. 135, sub 5, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria C/2, classe 2, consist. 182 mq. – rendita catastale Euro 197,39.

censite al Catasto Terreni del Comune di Trevi.

- ❖ al foglio 56, part. 135 – are 27 ca 83 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risultano costituite al Catasto Fabbricati, le rispettive unità di cui sopra).

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

- Cabina Elettrica e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

❖ al foglio 56, part. 902, sita in Località Marroggia snc – P.T. – categoria D/1 – rendita catastale Euro 98,00.

censita al Catasto Terreni del Comune di Trevi.

❖ al foglio 56, part. 902 – are 01 ca 51 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risulta costituita al Catasto Fabbricati, la rispettiva unità di cui sopra).

- Magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi:

❖ al Foglio 56, part. 525, categoria C/2 - classe 3, consist. 53 mq- rendita catastale Euro 68,43;

• RATEI DI TERRENO

censiti al Catasto Terreni del Comune di Trevi:

❖ al foglio 56, part. 137, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 43, ca 80 (mq. 4.380), Reddito Dominicale Euro 24,43, Reddito Agrario Euro 21,49.

❖ al foglio 56, part. 128, qualità SEMINATIVO – classe 2 – are 26, ca 40 (mq. 2.640), Reddito Dominicale Euro 14,73, Reddito Agrario Euro 13,63.

❖ al foglio 56, part. 133, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 75, ca 20 (mq. 7.520), Reddito Dominicale Euro 41,94, Reddito Agrario Euro 36,90.

❖ al foglio 56, part. 155, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 7, ca 30 (mq. 730), Reddito Dominicale Euro 4,07, Reddito Agrario Euro 3,58.

❖ al foglio 56, part. 164, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 7, ca 40 (mq. 740), Reddito Dominicale Euro 4,13, Reddito Agrario Euro 3,82.

❖ al foglio 56, part. 524, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 77, ca 80 (mq. 7.780), Reddito Dominicale Euro 41,47, Reddito Agrario Euro 38,17.

❖ al foglio 56, part. 323, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 10, ca 10 (mq. 1.010), Reddito Dominicale Euro 5,63, Reddito Agrario Euro 4,96.

❖ al foglio 56, part. 17 (OMESSA - vedi note riepilogo unità trattate),

❖ al foglio 56, part. 174, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 02, ca 50 (mq. 250), Reddito Dominicale Euro 1,39, Reddito Agrario Euro 1,23.

❖ al foglio 42, part. 217, qualità ULIVETO – classe 1 – are 17, ca 20 (mq. 1.720), Reddito Dominicale Euro 11,99, Reddito Agrario Euro 4,44.

❖ al foglio 44, part. 330, qualità ULIVETO – classe 3 – are 57, ca 10 (mq. 5.710), Reddito Dominicale Euro 16,22, Reddito Agrario Euro 4,42.

❖ al foglio 44, part. 438, qualità ULIVETO – classe 2 – are 23, ca 80 (mq. 2.380), Reddito Dominicale Euro 11,06, Reddito Agrario Euro 4,92.

- ❖ al foglio 44, part. 370,
- AA qualità ULIVETO – classe 3 – ha 2 are 09, ca 92 (mq. 20.992), Reddito Dominicale Euro 59,63, Reddito Agrario Euro 16,26.
- AB qualità PASCOLO ARB – classe U – ha 2 are 09, ca 18 (mq. 918), Reddito Dominicale Euro 0,95, Reddito Agrario Euro 0,33.

Nota:

Particella graffata con fabbricato rurale non costituito all'urbano.

All'interno della particella insiste un fabbricato in mappa graffato, individuato come bene culturale sparso nel territorio e loro spazi di pertinenza (art. 6 L.R. 53/74, censito con il n. 102/A – Rif. CDU)

- ❖ al foglio 49, part. 43, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 10, ca 30 (mq. 1030), Reddito Dominicale Euro 5,75, Reddito Agrario Euro 5,05.
- ❖ al foglio 49, part. 61, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 56, ca 30 (mq. 5.630), Reddito Dominicale Euro 31,40, Reddito Agrario Euro 27,62.
- ❖ al foglio 49, part. 76, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 68, ca 40 (mq. 6.840), Reddito Dominicale Euro 38,15, Reddito Agrario Euro 33,56.
- ❖ al foglio 49, part. 53, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – ha 2 are 41, ca 10 (mq. 24.110), Reddito Dominicale Euro 134,48, Reddito Agrario Euro 118,29.
- ❖ al foglio 49, part. 59, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – ha 5 are 54, ca 70 (mq. 55.470), Reddito Dominicale Euro 309,40, Reddito Agrario Euro 272,15.
- ❖ al foglio 49, part. 74, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 30, ca 20 (mq. 3.020), Reddito Dominicale Euro 16,84, Reddito Agrario Euro 14,82.
- ❖ al foglio 49, part. 77, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 42, ca 60 (mq. 4.260), Reddito Dominicale Euro 23,76, Reddito Agrario Euro 20,90.
- ❖ al foglio 49, part. 62, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 23, ca 30 (mq. 2.330), Reddito Dominicale Euro 13,00, Reddito Agrario Euro 11,43.
- ❖ al foglio 49, part. 64, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 81, ca 10 (mq. 8.110), Reddito Dominicale Euro 45,24, Reddito Agrario Euro 39,79.
- ❖ al foglio 49, part. 75, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 31, ca 60 (mq. 3.160), Reddito Dominicale Euro 45,24, Reddito Agrario Euro 39,79.

censiti al Catasto Terreni del Comune di Spoleto:

Nota: di fatto in adiacenza/prossimità alla particella censita nel Comune di Trevi al fg. 56, part. 134.

- ❖ al foglio 1, part. 16, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 33, ca 60 (mq. 3.360), Reddito Dominicale Euro 21,05, Reddito Agrario Euro 19,09.

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

- ❖ al foglio 1, part. 14, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 08, ca 20 (mq. 820), Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario Euro 4,76.
- ❖ al foglio 1, part. 101, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 24, ca 70 (mq. 2.470), Reddito Dominicale Euro 15,47, Reddito Agrario Euro 14,03.
- ❖ al foglio 1, part. 12, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 62, ca 80 (mq. 6.280), Reddito Dominicale Euro 39,34, Reddito Agrario Euro 35,68.
- ❖ al foglio 1, part. 13, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – ha 2, are 88, ca 50 (mq. 28.850), Reddito Dominicale Euro 180,73, Reddito Agrario Euro 163,90.
- ❖ al foglio 1, part. 15, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 36, ca 00 (mq. 3.600), Reddito Dominicale Euro 22,55, Reddito Agrario Euro 20,45.
- ❖ al foglio 1, part. 17, qualità SEMIN IRRIG – classe 1 – are 46, ca 70 (mq. 4.670), Reddito Dominicale Euro 35,48, Reddito Agrario Euro 26,53.
- ❖ al foglio 1, part. 18, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 18, ca 40 (mq. 1.840), Reddito Dominicale Euro 11,53, Reddito Agrario Euro 10,45.
- ❖ al foglio 1, part. 145, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 43, ca 50 (mq. 4.350), Reddito Dominicale Euro 27,25, Reddito Agrario Euro 24,71.

DESCRIZIONE DEI CESPITI MOBILIARI di seguito inventariati:

INVENTARIO Rev. 00 del 18/10/2021

ID.:	Descrizione	Valore
1V	cucina professionale quattro fuochi	€ 500,00
2V	impastatrice	€ 8.000,00
3V	pensile acciaio inox	€ 200,00
4V	n. 2 lavandini in acciaio inox	€ 500,00
5V	macchina combinata per la produzione di cappelletti e ravioli	€ 12.000,00
6V	macchina impastatrice con rulli scolpiti con doppia vasca	€ 10.000,00
7V	mobile ante scorrevoli in acciaio inox	€ 200,00
8V	abbattitore	€ 1.500,00
9V	confezionatrice	€ 15.000,00
10V	pastorizzatore	€ 20.000,00
11V	tavolino in acciaio inox	€ 200,00
12V	bilancia elettronica	€ 100,00
13V	grattugia professionale in acciaio inox	€ 100,00
14V	compressore per fornitura aria secca al laboratorio pasta fresca	€ 1.000,00
15V	bancone esposizione per vendita pasta fresca	€ 500,00
16V	pesa a ponte modulare esterna da appoggio per mezzi pesanti	€ 15.000,00
TOTALE		€ 84.800,00

INVENTARIO Rev. 00 del 12/11/2021

ID.:	Descrizione	Valore
1B	transpallettelevatore bilanciato in acciaio inox	€ 1.500,00
2B	confezionatrice/termosaldatrice	€ 15.000,00
3B	etichettatrice e bialncia	€ 1.000,00
4B	PC ordini e stampante	€ 600,00
5B	PC etichettatrice e bilancia	€ 1.000,00
6B	n. 2 banchi da lavoro in acciaio inox	€ 1.500,00
7B	n. 2 pensili ante scorrevoli, oltre mobile lavello in acciaio inox	€ 750,00
8B	n. 1 pensile ante scorrevoli, oltre banco da lavoro in acciaio inox	€ 500,00
9B	transpallettelevatore bilanciato in acciaio inox	€ 1.500,00
10B	n. 1 banco da lavoro quattro ante in acciaio inox	€ 750,00
11B	n. 2 tavoli e n. 1 banco da lavoro in acciaio inox	€ 1.250,00
12B	n. 1 pensile ante scorrevoli in acciaio inox	€ 250,00
13B	confezionamento sottovuotatrice e forno	€ 15.000,00
14B	confezionatrice mozzarelle in busta	€ 12.000,00
15B	tritamozzarelle	€ 500,00
16B	confezionatrice termosaldatrice ricottine	€ 3.000,00
17B	vasca/carrello con ruote in acciaio inox	€ 500,00
18B	tavolo da lavoro con ruote in acciaio inox	€ 500,00
19B	tavolo da lavoro con ruote in acciaio inox	€ 500,00
20B	tavolo da lavoro con ruote in acciaio inox, oltre carrellini vari	€ 750,00
21B	bialncia elettronica	€ 400,00
22B	scaffalatura per stazionamento formaggio	€ 150,00
23B	scaffalatura per stazionamento formaggio	€ 150,00
24B	scaffalatura per stazionamento formaggio	€ 150,00
25B	compressore generale Ingersoll Rand RS15n	€ 10.000,00
26B	accumulo aria compressore	€ 500,00
27B	caldaia a vapore con accumulo	€ 12.000,00
28B	addolcitore	€ 2.400,00
29B	lavaggio stampi con argano in acciaio inox	€ 3.000,00
30B	banco da lavoro in acciaio inox, oltre carrellino	€ 250,00
31B	contenitori plastici per raccolta stampi	€ 200,00
32B	vasca in acciaio inox	€ 500,00
33B	banco da lavoro in acciaio inox per lavaggio stampi	€ 250,00
34B	vasca con pompa per movimentazione siero	€ 500,00
35B	tina in acciaio inox per affumicatura, oltre scaffalatura formaggio	€ 500,00
36B	sollevatore in acciaio inox non brevettato	€ 1.000,00
37B	postazione con n. 2 botti per aromatizzare il formaggio	€ 250,00
38B	vasca con ruote e tina in acciaio inox	€ 500,00
39B	vasca con ruote in acciaio inox	€ 750,00
40B	vasca con ruote in acciaio inox per affumicatura	€ 750,00
41B	tavolo in acciaio inox	€ 250,00
42B	bilancia elettronica	€ 400,00
43B	tine di cagliatura anno 1997	€ 5.000,00
44B	tine di cagliatura anno 1997	€ 5.000,00
45B	culle in acciaio inox per lavorazione latte	€ 1.000,00
46B	n. 2 vasche in acciaio inox carrellate per salatura	€ 1.000,00
47B	n. 1 vasca in acciaio inox carrellate per salatura	€ 500,00
48B	tine, vasche carrellate varie e stampi in acciaio inox per lavorazione latte	€ 2.000,00
49B	congelatore a colonna	€ 500,00
50B	armadietti in acciaio inox/spogliatoio	€ 500,00
51B	lavandino in acciaio inox	€ 250,00
52B	n. 2 cisterne di stoccaggio latte in acciaio inox - circa 50/60 q.li	€ 10.000,00
53B	lavandino anti w.c. in acciaio inox	€ 250,00
54B	fermentiera per yogurt	€ 5.000,00
55B	cisterna per siero in acciaio inox	€ 3.000,00
56B	culle per ricotta	€ 1.500,00
57B	vasca acciaioinox	€ 500,00
58B	culle per ricotta	€ 500,00
59B	impianto di smistamento del latte con centralina di comando in acciaio inox	€ 2.000,00
60B	macchina filatrice con caldaia per lavorazione mozzarelle	€ 12.000,00
61B	tavolini, carrelli e vasche carrellate, stampi mozzarelle vari formati in acciaio inox	€ 2.000,00
62B	scaffalatura varia e vasche carrellate cella frigorifera	€ 1.000,00
63B	pastorizzatore per formaggi, scrematrice e cisterna di accumulo	€ 10.000,00
64B	cisterna di accumulo	€ 3.000,00
65B	imbottigliatrice latte	€ 6.000,00
66B	imbottigliatrice latte tanichette da 5 litri	€ 600,00
67B	vasche carrellate varie in acciaio inox	€ 750,00
68B	n. 1 pastorizzatore ad una vasca e n. 1 a due vasche	€ 35.000,00
69B	frigo continuo per gelato	€ 2.500,00
70B	macchina per mantecatura gelato	€ 500,00

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

71B	abbattitore	€	1.250,00
72B	banco da lavoro con ante a scorrere in acciaio inox	€	500,00
73B	bilancia elettronica	€	250,00
74B	banco da lavoro con ante a scorrere in acciaio inox	€	500,00
75B	abbattitore	€	1.250,00
76B	pensile ante a scorrere in acciaio inox	€	250,00
77B	pensile ante a scorrere in acciaio inox	€	250,00
78B	cella frigorifera trasportabile a n. 5 accessi	€	10.000,00
79B	scaffalatura in acciaio inox interna alla cella	€	250,00
80B	macchina per il gelato	€	20.000,00
81B	frigorifero	€	750,00
82B	lavastoviglie	€	1.500,00
83B	n. 2 banchi da lavoro in acciaio inox	€	400,00
84B	cisterna in acciaio inox	€	5.000,00
85B	tina in acciaio con miscelatore a immersione	€	800,00
86B	cisterna in materiale plastico per siero	€	500,00
87B	n. 2 silos per stoccaggio per siero di cui uno in acciaio inox	€	2.500,00
88B	cassone cella coibentata con gruppo frigo da camion	€	4.500,00
TOTALE		€	255.500,00

////////////////////////////////////

////////////////////////////////////

////////////////////////////////////

////////////////////////////////////

INVENTARIO Rev. 00 del 23/11/2021

ID.:	Descrizione	Valore
1ext	muletto TOYOTA TONERO 30	€ 8.000,00
2R	n. 48 cucce per vitelli	€ 4.800,00
3M	cisterna refrigerata per il latte acciaio inox	€ 10.000,00
4M	frigorifero a pozzetto	€ 150,00
5M	dispositivi di mungitura - n. 36 postazioni	€ 3.600,00
6ext	Generatore / Gruppo Elettrogeno CTE	€ 10.000,00
7ext	cisterna gasolio per alimentazione gruppo elettrogeno	€ 2.500,00
8ext	mezzo movimentazione carichi senza targa - Sollevatore Telescopico MERLO 35.7	€ 35.000,00
9ext	aratro muliplo a tre punti	€ 1.500,00
10ext	rimorchio	€ 500,00
11C	pala accessoria a tre punti	€ 1.500,00
12ext	separatore chimico-fisico acque	€ 1.000,00
13C	rimorchio agricolo cassonato	€ 4.000,00
14C	rimorchio spargi paglia	€ 2.500,00
15C	rimorchio spargi letame	€ 1.000,00
16ext	n. 2 cisterne a servizio del depuratore vasca liquami, sala pompe, tettoia depuratore	valore incluso nella stima immobiliare
17S	torchio separatore liquami comprese n. 2 SET di tritatori e pompe ad immersione	€ 20.000,00
18ext	incubatrice per taglio unghie animali (valutato a ferro vecchio)	€ 500,00
19ext	coclea per carico silos	€ 1.500,00
20ext	n. 7 silos varia capienza	€ 3.500,00
21G	mulino	€ 3.000,00
22G	bilancia basculante	€ 200,00
23G	compressore L270	€ 200,00
24G	cisterna portatile per rifornimento gasolio agricolo	€ 500,00
25G	cisterna fissa gasolio agricolo	€ 3.000,00
26E	tornio	€ 500,00
27E	trapano a colonna	€ 200,00
28E	piccolo generatore elettrico portatile a gasolio	€ 200,00
29G	carrello porta attrezzi	€ 100,00
30M	trattore john deere mod. 6430 targa BA293M	€ 30.000,00
31M	idropulitrice alimentazione a gasolio	€ 300,00
32M	compressore per potatura	€ 500,00
33M	carro a rimorchio per rifornimento/alimentazione animali	€ 10.000,00
34M	spacca legna	€ 500,00
35ext	trincia sememti detto trinciastocchi	€ 1.000,00
36ext	zappatrice a tre punti	€ 1.000,00
37ext	mini escavatore accessorio a tre punti	€ 1.500,00
38ext	ragno per movimentazione stabbio	€ 1.000,00
39ext	accessorio pala meccanica a tre punti	€ 1.500,00
40ext	accessorio mix letame a tre punti	€ 1.000,00
41ext	betomiera	€ 150,00
42L	n. 2 cisterne di accumulo acqua a campana	€ 1.500,00
43ext	cassone cella coibentata con gruppo frigo da camion	€ 4.500,00
TOTALE		€ 173.900,00

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

INVENTARIO Rev. 00 del 20/12/2021

ID.:	Descrizione	Valore
1l	console	€ 600,00
2l	mobile ufficio basso a quattro ante	€ 400,00
3l	scrivania sagomata a tre postazioni	€ 500,00
4l	fotocopiatrice	€ 400,00
5l	cassettiere	€ 150,00
6l	n. 2 armadi a tre ante	€ 600,00
7l	mobile ufficio basso a 5 ante di cui una in vetro	€ 500,00
8l	fotocopiatrice	€ 400,00
9l	n. 4 scrivanie rettangolari accoppiate	€ 800,00
10l	n. 1 scrivania rettangolare	€ 200,00
11l	armadio a sei ante	€ 500,00
12l	cassettiera	€ 150,00
13l	fotocopiatrice	€ 400,00
14l	n. 4 armadi a due ante ciascuno	€ 800,00
15l	mobile ufficio basso modulare con ante lungo tutta la parete	€ 600,00
16l	stock apparati informatici vari - PC n. 8 postazioni comprensive di server	€ 2.000,00
17l	fotocopiatrice	€ 400,00
18l	scrivania e rispettiva cassettiera	€ 450,00
19l	scrivania e rispettiva cassettiera	€ 450,00
20l	armadio a quattro ante più una	€ 400,00
21l	server - compreso nella voce 16l	
22l	server - compreso nella voce 16l	
23l	scrivania e rispettiva cassettiera - postazione archivio	€ 300,00
TOTALE		€ 11.000,00

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 2.551.500,00

(DUEMILIONICINQUECENTOCINQUANTUNOMILACINQUECENTO/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 1.913.625,00

(UNMILIONENOVECENTOTREDICIMILASEICENTOVENTICINQUE/00)

RILANCIO MINIMO: € 25.515,00

(VENTICINQUEMILACINQUECENTOQUINDICI/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO

Per i beni oggetto di esecuzione è stata emessa da parte del G.E., Dott. Alberto Cappellini, **Ordinanza di liberazione** in data 26/04/2023 e in data 22/06/2023 Revoca parziale relativamente agli immobili ad uso abitativo occupati dal debitore e dalla sua famiglia, **pertanto, l'immissione nel possesso sarà successiva al decreto di trasferimento con spese a carico della procedura.**

Il CUSTODE del Compendio Immobiliare è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie Di Perugia.

E' POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA DA CONTATTARE AI SEGUENTI RECAPITI: 075/5913525 OPPURE 075/3759748 (DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE 08.45 ALLE 12.45) O A MEZZO MAIL ALL'INDIRIZZO: IVG@IVGUMBRIA.COM .

L'aggiudicatario, nel caso intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 (trenta) giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione del compendio immobiliare secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 -comma 6- cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione degli immobili in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Lo STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE del COMPLESSO IMMOBILIARE, compatibilmente alla destinazione prevista, risulta BUONO.

Per lo STATO MANUTENTIVO dei singoli BENI STRUMENTALI si rimanda, in ogni caso, alla Relazione Tecnica datata 10/03/2022, a firma dell'esperto, Geom. Scimiterna Carlo.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto, Geom. Scimiterna Carlo, del 16/04/2021 che ha evidenziato: "*Difformità Urbanistico Edilizia e Difformità Catastali in minima parte REGOLARIZZATE con la perizia stessa, eccezion fatta per sostanziali difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso, oltre alcuni volumi non autorizzati; l'assenza, inoltre, di domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi...*

Sulla scorta degli abusi rilevati durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

quanto all'Unità Principale, sono emerse le seguenti difformità:

- ❖ *Diversa distribuzione degli spazi interni di alcuni fabbricati;*
- ❖ *Presenza di alcuni volumi destinati a rimessa/deposito, ad oggi non assentiti;*

quanto alle Unità Secondarie, sono emerse le seguenti difformità:

- ❖ *Diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità residenziale, con chiusura parziale del portico autorizzato con ultimo titolo abilitativo, inoltre la zona destinata a fondi, allo stato di fatto risulta rifinita al civile, tale da configurare ulteriore unità residenziale indipendente, nella fattispecie frazionamento e cambio d'uso;*
- ❖ *Presenza di alcuni volumi destinati a autorimessa e tettoia ad oggi non assentiti; pertanto, stato di fatto, presumibilmente sanabile a condizione (l'edificabilità in zona*

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

agricola dipende anche dalla superficie dei terreni che ad oggi risultano essere asserviti sulla scorta del piano aziendale che opportunamente dovrà essere aggiornato)".

Si evidenzia, altresì, che parte della recinzione del compendio immobiliare e la “pesa a ponte” risulterebbero posizionati su proprietà altrui (foto n.i 60-61-62 del file: “Foto 5 pdf”); tale difformità dovrà, pertanto, essere oggetto di adeguata verifica e ripristino dei giusti confini da parte dell’aggiudicatario.

Le suddette relazioni di stima devono essere consultate dall’offerente ed alle quali 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/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it> - <https://vemitalia.fallcoaste.it> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it -

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il Professionista Delegato, Avv. Alessia Riommi, ai seguenti recapiti telefonici: 0742.459158 - 3332058365 oppure l’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti telefonici: 075/5913525 oppure 075/3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all’indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

Gli immobili e i relativi beni mobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell’art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti

CONDIZIONI

- 1)** Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto gli esecutati.
- 2)** Il prezzo base d’asta per il LOTTO UNICO è di € **2.551.500,00 (DUEMILIONICINQUECENTOCINQUANTUNOMILACINQUECENTO/00)** saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato, ma, in tal caso, l’assegnazione sarà provvisoria, in quanto il Giudice dell’Esecuzione, se non 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) CON MODALITA’ ANALOGICA

ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell’offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12:00 del giorno 14 MAGGIO 2024** presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, Avv. Alessia Riommi, in Foligno (PG), Corso Cavour n. 119, (tel. 0742.459158 - 3332058365).

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 e 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 €. 16,00 e **sottoscritta dall'offerente**, che dovrà contenere:
- **per la persona fisica**: 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 avvalersi dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, 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 di cui all'art. 179 c.c.. E' altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge in regime di comunione;
 - **per la persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata** 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 di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;
 - **per la persona giuridica**: 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. aggiornato (rilasciato da non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
 - **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 Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Spoleto 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 base d'asta per il lotto specificato;

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

- **l'indicazione del modo e del tempo del pagamento:** quest'ultimo non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- **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 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: *“Esecuzione Immobiliare n. 273/2014 RG Tribunale Spoleto”* per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; l'importo versato a tale specifico titolo 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 TELEMATICA

collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 14 MAGGIO 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 esser trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 gli interessati dovranno seguire 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/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://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 seguente documentazione:

1. **offerta d'asta**;
2. **copia della contabile del versamento della cauzione** eseguito mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "cauzione");
3. **copia fotostatica del documento di identità** in corso di validità dell'offerente se persona fisica;
4. **per la persona fisica**: la dichiarazione di offerta dovrà contenere: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale (se la persona offerente è coniugata), eventuale richiesta di avvalersi dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa. Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, per escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale deve allegare all'offerta la dichiarazione -in forma autenticata da Notaio, Segretario Comunale ecc.- di cui all'art. 179 c.c..
5. **per la persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata**: l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e dovrà essere allegata, nella busta telematica, anche copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;
6. **per la persona giuridica**: andrà indicata la 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;

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

dovrà, altresì, essere allegato nella busta telematica, il certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (rilasciato da non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;

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.
8. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento: quest'ultimo non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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 da questo conservate 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 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. 273/2014 RG 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 assistenzaqara@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 contattare il Gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211.

IN OGNI CASO

sia che l'**offerta d'acquisto** venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata con modalità telematica:

- a) **è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **è inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non avrà 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 15 MAGGIO 2024, alle ore 10:00 presso la sede della Sala Aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52, saranno aperte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

- a) Le buste presentate in modo analogico saranno aperte dal Professionista Delegato alla vendita, che ne verificherà la regolarità, alla presenza degli offerenti ed 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 consentirà la visione delle operazioni agli offerenti connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in sala.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modo analogico dovrà recarsi in tempo per le ore 10:00, presso la sede della **Sala Aste telematiche di Spoleto (PG), 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 modo analogico, 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 ¼) 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 poichè 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.**
- **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;
- 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 srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fall-coaste.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;
- 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;

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

- 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 il termine e 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) In nessun caso saranno concessa proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo, prima della sua scadenza. Trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate richieste di rimesione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153, secondo comma, c.p.c.). Tali istanze, in particolare, dovranno necessariamente essere motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate. Per ottenere la rimesione in termini, l'impossibilità che si deduce, a fronte della quale non è stato possibile effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti, ma prima ignote) il cui verificarsi non era ex ante prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario). In particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia

ottenuto dalla banca una “delibera” del mutuo, o quantomeno una “predelibera” a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell’offerta (giacché è in tale fase che l’istituto valuta se concedere il finanziamento, e ben potrebbe anche non farlo, ovvero richiedere garanzie ulteriori rispetto a quelle proposte). Si ricorda come, secondo la giurisprudenza della Cassazione, il termine per il saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini (Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n.18421 del 08.06.2022). Si rammenta ai potenziali offerenti che in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l’aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l’aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.) (**Circolare resa dal Sig. Giudice dell’Esecuzione presso il Tribunale di Spoleto in data 24.01.2024 e depositata in Cancelleria in pari data**);

- 7)** 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;
- 8)** 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;
- 9)** **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. (come sopra punto n. 6).

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

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 dei beni strumentali ricompresi nel lotto unico, avviene nel suo complesso, per cui eventuali difformità, mancanza di qualità o deperimento dei singoli beni, non potrà comportare la riduzione del prezzo o invalidità dell'aggiudicazione, salvo eventuali responsabilità di colui che ne ha la custodia ai sensi e per gli effetti di legge;
- 4) la vendita forzata, infatti, 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;
- 5) 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 c.p.c., oltre IVA se dovuta, 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 procedura);

- 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., Dott. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la **Sala Aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52;**
- 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., Dott. Alberto CAPPELLINI con provvedimento di delega emesso all'udienza del 23/03/2023;
- 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 Foligno (PG), Corso Cavour n. 119;
- 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 - www.astagiudiziaria.com www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - 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 - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it – ai sensi dell'art. 585

Avv. Alessia Riommi

Corso Cavour n. 119 - FOLIGNO (PG)

Telefono 0742/459158 -3332058365 -Fax 0742/353125

Pec: alessia.riommi@avvocatiperugiapec.it – Mail: alessiariommi@alice.it

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 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.

Foligno, 07/02/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Riommi