

Avv. VALERIO PRATILLO HELLMANN
Via del Mercato n. 17, 06049 Spoleto (PG)
tel. 0743/49906 - 48265, fax 0743/221445
e-mail valeriopratillo@tiscali.it
p.e.c. valerio.pratillohellmann@avvocatispoleto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 130/2020 R.G.E.

promossa da UBI Banca S.p.A.

contro *Omissis*

Il sottoscritto Avv. Valerio Pratillo Hellmann, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. Simone Salcerini del 7/9/2022,

AVVISA

CHE IL GIORNO 15 MAGGIO 2024 ALLE ORE 09:00.

presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52,

si terrà la

III° VENDITA SENZA INCANTO

con modalità sincrona mista *ex art. 22 D.M. n. 32/2015*

dei seguenti beni immobili, con ribasso del 15% sull'ultimo prezzo base d'asta e gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

- i) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** su bene censito nel N.C.E.U. di Campello sul Clitunno al foglio 21, con particella 1270, subalterno 2 (categoria A/2): unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio residenziale sviluppatosi su n. 2 livelli, sito in Comune di Campello sul Clitunno (Pg), Loc. Pissignano, Via Franceschini n. 25, posto al piano terra di tale edificio e costituito da pranzo/soggiorno, cucina con piccolo soppalco, due camere, bagno, disimpegno; superficie netta calpestabile totale mq 57,06.
- ii) Diritti di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2** su bene censito nel N.C.E.U. di Campello sul Clitunno, al foglio 21, con particella 1270, subalterno 3 (bene comune non censibile): piccola area urbana scoperta, pavimentata e delimitata con recinzione metallica, affacciantesi su strada pubblica e costituente via d'accesso al suddetto immobile e comune a tale unità abitativa ed a quella di cui al lotto n. 2 che segue.

L'unità abitativa risulta oggetto di contratto di locazione registrato in data 28 novembre 2016 e di durata quadriennale; la custodia è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Perugia.

DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

	Catasto	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rend.cat.
i)	NCEU	21	1270	2	A/2	3	vani 4,5	78 mq.	€ 336,99
ii)	NCEU	21	1270	3	bene comune non censibile, comune ai sub. 1 e 2 della part. 1270				

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 57.800,00 (Euro cinquantasettemilaottocento/00);

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 43.350,00 (Euro quarantatremilatrecentocinquanta/00);

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo (in caso di gara): € 578,00 (Euro cinquecentosettantotto/00).

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Al fabbricato risultano essere sottesi i seguenti titoli abilitativi (dati estratti dalla "Relazione di Stima" a firma dell'esperto): Permesso di Costruire n. 16/09 del 5/3/2009, presentato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno per "ristrutturazione di edificio per civile abitazione ai sensi delle Leggi Regionali n. 31/1997 e n. 11/2005" quale Variante al Permesso di Costruire n. 70/07 del 5/12/2007; in data 8/7/2009 è stata presentata la Autocertificazione per attestazione di Agibilità. Si precisa che negli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire n. 16/09 del 5/3/2009 non risulta contemplato il soppalco presente nel vano cucina.

Tanto rappresentato, si rimanda alla "Relazione di Stima" a firma dell'esperto Geom. Valentina Velieri ed agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne la provenienza, la situazione urbanistico edilizia, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, come consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il Professionista delegato alla vendita Avv. Valerio Pratillo Hellmann, ai recapiti telefonici 0743/49906 o 0743/48265, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Perugia, ai recapiti telefonici 075/5913525 o 075/3759748 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.45 alle ore 12.45) o all'indirizzo mail ivg@ivgumbria.com.

E' altresì possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'I.V.G. di Perugia, custode del compendio posto in vendita e da contattare ai recapiti sopra indicati.

LOTTO 2

i) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su immobile censito nel N.C.E.U. di Campello sul Clitunno al foglio 21, con particella 1270, subalterno 1 (categoria A/2): unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio residenziale sviluppatosi su n. 2 livelli, sito in Comune di Campello sul Clitunno (Pg), Loc. Pissignano,

Via Franceschini n. 25, posto al piano primo sottostrada di tale edificio e costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno; superficie netta calpestabile totale mq 53,23.

ii) Diritti di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 su immobile censito nel N.C.E.U. di Campello sul Clitunno al foglio 21, con particella 1270, subalterno 3 (bene comune non censibile): piccola area urbana scoperta, pavimentata e delimitata con recinzione metallica, affacciantesi su strada pubblica e costituente via d'accesso al suddetto immobile e comune a tale unità abitativa ed a quella di cui al lotto n. 1 che precede.

iii) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su immobile censito nel C.T. di Campello sul Clitunno al foglio 21, con particella 400 (uliveto 3): terreno sito in Comune di Campello sul Clitunno (Pg), Loc. Pissignano, Via Franceschini, con leggera pendenza e di modeste dimensioni (ha 00.05.90), avente forma regolare e destinato catastalmente ad uliveto, ma attualmente utilizzato diversamente in quanto presenti n. 3 alberature di olivo.

L'unità abitativa risulta oggetto di contratto di locazione registrato in data 1° agosto 2017 e di durata quadriennale; la custodia è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Perugia.

DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

	Catasto	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rend.cat.
i)	NCEU	21	1270	1	A/2	3	vani 3,5	60 mq.	€ 262,10
ii)	NCEU	21	1270	3	bene comune non censibile, comune ai sub. 1 e 2 della part. 1270				
	Catasto	Foglio	Part.lla	Qualità Classe			Superficie	Redd.dom.	Redd.agr.
iii)	CT	21	400	uliveto 3			ha 00.05.90	€ 1,68	€ 0,55

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 44.800,00 (Euro quarantaquattromilaottocento/00);

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 33.600,00 (Euro trentatremilaseicento/00);

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo (in caso di gara): € 448,00 (Euro quattrocentoquarantotto/00).

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Al fabbricato risultano essere sottesi i seguenti titoli abilitativi (dati estratti dalla "Relazione di Stima" a firma dell'esperto): Permesso di Costruire n. 16/09 del 5/3/2009 presentato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno per "ristrutturazione di edificio per civile abitazione ai sensi delle Leggi Regionali n. 31/1997 e n. 11/2005" quale Variante al

Permesso di Costruire n. 70/07 del 5/12/2007; in data 8/7/2009 è stata presentata la Autocertificazione per attestazione di Agibilità.

Tanto rappresentato, si rimanda alla “Relazione di Stima” a firma dell’esperto Geom. Valentina Velieri ed agli atti della procedura, che deve essere consultata dall’offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne la provenienza, la situazione urbanistico edilizia, l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, come consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.venitalia.it.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il Professionista delegato alla vendita Avv. Valerio Pratillo Hellmann, ai recapiti telefonici 0743/49906 o 0743/48265, ovvero l’Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Perugia, ai recapiti telefonici 075/5913525 o 075/3759748 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.45 alle ore 12.45) o all’indirizzo mail ivg@ivgumbria.com.

E’ altresì possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l’I.V.G. di Perugia, custode del compendio posto in vendita e da contattare ai recapiti sopra indicati.

* * *

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

CONDIZIONI

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l’esecutato.
- 2) **Il prezzo base d’asta del LOTTO 1 è di € 57.800,00 (Euro cinquantasettemilaottocento/00) e del LOTTO 2 è di € 44.800,00 (Euro quarantaquattromilaottocento/00), con la precisazione per entrambi che saranno altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto ai prezzi base come sopra indicati.** Si precisa che in tal caso l’assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice delle Esecuzioni potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell’art. 572, co. III, 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 dovrà essere presentata secondo una delle seguenti due modalità.**

1. MODALITÀ ANALOGICA (forma tradizionale cartacea)

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione a mezzo fax o posta elettronica), priva di qualsiasi segno distintivo, da presentare **entro le ore 12:00 del 14 maggio 2024**, presso lo studio del Professionista delegato in Spoleto (PG), Via del Mercato n. 17.

In occasione della presentazione, all’esterno della busta chiusa verranno annotati i seguenti dati: l’indicazione del Professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede 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 dovranno essere inseriti:

- a) **l'offerta**, e cioè una dichiarazione scritta con la quale la persona interessata manifesta l'intenzione di acquistare i beni posti in vendita, con la specificazione del lotto o dei lotti per cui viene fatta l'offerta, munita di bollo da € 16,00 e sottoscritta dall'offerente, la quale dovrà contenere:
- **per le persone fisiche**, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, se coniugato, il 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 c.c.. 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**, la denominazione o la ragione sociale, la sede, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, il codice fiscale, la partita I.V.A., le generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata; dovrà essere altresì 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 la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, ogni notificazione e comunicazione ad esso indirizzata verrà effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
 - **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura e l'indicazione del lotto o dei lotti) 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 di 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 ai fini della valutazione 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 diritto in cui si trovano e tutti gli impianti nello stato di fatto e 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. 130/2020*”, 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.

2. MODALITÀ TELEMATICA **(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 14 maggio 2024** collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro il termine di 5 (cinque) giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata, a mezzo bonifico bancario, la somma per la cauzione con le modalità di seguito indicate.

Sintesi delle modalità di partecipazione

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>); all'uopo, sul sito del Ministero della Giustizia è 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 http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'e-mail da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista 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 di versamento della cauzione** versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi istruzioni al successivo paragrafo "Versamento della cauzione");
3. **copia fotostatica di un documento di riconoscimento** in corso di validità per le persone fisiche;
4. **per le persone giuridiche** andranno indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (risalente non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
5. **per le persone fisiche** andranno indicati le generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa; per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, dovrà essere allegata all'offerta la dichiarazione scritta ed autenticata (da Notaio, Segretario Comunale, etc.) del coniuge di cui all'art. 179 c.c.;
6. **se l'offerta viene presentata in nome e per conto di minore e/o interdetto e/o inabilitato** da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, nella busta telematica dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;
7. **la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto**, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita (e dunque non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato), nonché l'indicazione del termine entro cui dovrà essere versato il saldo prezzo che comunque dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
8. **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al Professionista delegato ai fini della valutazione dell'offerta**, come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
9. **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 sia esso sia tutti i relativi impianti.

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 riportate 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.

Onde evitare la non completa, e quindi mancata, trasmissione della documentazione, si consiglia di 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 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. 130/2020 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 oppure contattare il call-center I.V.G. al numero [075/3759748](tel:0753759748) (dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.45 alle ore 12.45).

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero [0444/346211](tel:0444346211).

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in via analogica sia che venga presentata in via telematica:

- 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 i termini previsti nel presente avviso e sopra specificati 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 **15 maggio 2024 alle ore 09:00**, presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52, 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 presentate analogicamente;
 - 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 09:00** presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52, per poter partecipare all'apertura ed all'eventuale gara; si precisa altresì che, nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita, ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo, è necessario che il mandatario sia "procuratore legale" (e cioè un avvocato) e che lo stesso sia munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio.

Chi, invece, 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.

Si precisa inoltre che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come dallo stesso indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale, temporanee ed 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'offerente sarà dichiarato **aggiudicatario**

provvisorio, poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice delle Esecuzioni potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, co. III, c.p.c.;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE:

- si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta;
 - **in caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara stessa 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 delle Esecuzioni potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, co. 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 delle Esecuzioni potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, co. 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 3 minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- f) Zucchetti Software Giuridico s.r.l. allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al Professionista delegato 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 delle Esecuzioni, il Professionista delegato ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14, co. 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

Professionista 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; entro e non oltre il predetto termine sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari in base al regime fiscale applicabile (imposta di registro ed IVA se dovuta, imposta ipotecaria, imposta catastale), per la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, per la parte di compenso del Professionista delegato che la legge pone a carico dell'aggiudicatario, le quali vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio 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 concesse, prima della scadenza del termine per effettuare il saldo prezzo, proroghe del termine stesso;** trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno essere attentamente valutate richieste di rimessione 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, co. II, c.p.c.); tali istanze dovranno necessariamente essere motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate; per ottenere la rimessione 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); non può 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 potrebbe anche non farlo, ovvero richiedere garanzie ulteriori rispetto a quelle proposte); si rappresenta che, secondo la giurisprudenza della Cassazione, il termine per il saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini (Cass. Civ. n. 18421/2022); si rappresenta inoltre 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 rispetto a quello già offerto dall'aggiudicatario poi dichiarato

decaduto, quest'ultimo sarà tenuto al pagamento dell'eventuale differenza tra l'ammontare della propria offerta rimasta inadempita e l'importo dato dalla somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587, co. II, c.p.c.);

- 7) il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal Professionista 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..

* * * * *

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) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento 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;
- 5) quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;

- 6) quando il bene è occupato con titolo opponibile, l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
- 7) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario, formulata al Custode oppure al Professionista delegato prima della firma del decreto di trasferimento; quando il bene è ad uso abitativo ed è occupato dal debitore, in base all'attuale dettato normativo (art. 560, co. III, c.p.c.) la liberazione sarà successiva al decreto di trasferimento (presumibilmente con tempi non brevissimi e con spese a carico della massa);
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D.Lgs n. 385/1993 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, co. 4, D.Lgs n. 385/1993, nel termine previsto per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, 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;
- 9) il Professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Simone Salcerini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52;
- 10) il Professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie* vendita telematica SINCRONA MISTA, dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Simone Salcerini;
- 11) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, sono effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio, in Spoleto (PG), Via del Mercato n. 17, ad eccezione della vendita, che verrà celebrata nella sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52;
- 12) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia, come da pubblicazione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it, nei termini assegnati dal Giudice delle Esecuzioni e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 13) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it;
- 14) ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto

- delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il Professionista Delegato e la Cancelleria del Tribunale;
- 15) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento ed a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio *ex art. 40. ultimo co., L. n. 47/1985* ed a norma del D.L. n. 146/1985 (conv. nella L. n. 298/1985);
 - 16) ai sensi dell'art. 2 D.M. n. 32/2015, per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando dinanzi al Professionista delegato alla vendita;
 - 17) ai sensi dell'art. 2 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 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 delle Esecuzioni 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 D.M. n. 32/2015, quando il Giudice delle Esecuzioni 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 Professionista 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 Professionista delegato alla vendita; fermo quanto previsto dall'art. 20, co 3, D.M. n. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Professionista 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.

Spoleto, 12 febbraio 2024.

Il Professionista delegato
Avv. Valerio Pratillo Hellmann