

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 20/2019 R.G.E.**  
**PROMOSSA DA**

AAA

**CONTRO**

OMISSIS

Il sottoscritto Avv. Giangaspere Latini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza n. 29/2020 del 25/02/2020, depositata in data 13/03/2020 e successivo provvedimento del 18/1/2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. Alberto Cappellini;

**AVVISA**

che il giorno **6 Giugno 2024**, alle ore **12:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto- in Via XXV Aprile n. 52, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, ex art. 22 D.M. n. 32/2015, per la deliberazione sull'offerta d'acquisto e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., (ultimo tentativo di vendita con ribasso del 15% dell'ultimo prezzo base d'asta), del seguente bene immobile,:

**LOTTO UNICO:**

Diritti di Piena Proprietà 1/1 di immobile ad uso negozio ubicato nel Comune di Foligno (PG), Viale Luigi Chiavellati al piano 2, zona centro-storico della città.

**Identificazione catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno, per i diritti di piena proprietà, nel seguente modo:

- **FG. 220, PART. 6, SUB.385, ZONA CENS. 1, CAT. C/1, CLASSE 10, Cons mq. 56,**  
**Rendita catastale € 1.399,80;**

**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile è inserito all'interno di un complesso immobiliare costituito da negozi, uffici, appartamenti e parcheggio a pagamento nel piano interrato. L'intero immobile denominato “ Le Scale ” è stato costruito nei primi anni 90 a seguito di intervento di recupero di un vecchio edificio ubicato in prossimità di Porta Romana.

L'immobile oggetto della presente vendita è inserito al secondo piano del “ Blocco C” tra la Via Nazario Sauro e la Via Chiavellati.

L'intero edificio si eleva su cinque piani fuori terra e un piano interrato; i primi due piani oltre all'ascensore sono dotati anche di scale mobili con le quali si arriva nello spazio antistante il negozio.

Quest'ultimo con forma rettangolare è realizzato con due pareti in muratura e altre due prospicienti all'area antistante le scale mobili, in lastre di vetro antisfondamento. La porta a due ante sempre in vetro e automatizzata con apertura controllata con fotocellule. Il locale è dotato di impianto di condizionamento centralizzato, mentre l'impianto elettrico risulta autonomo. Nello stesso non è presente il locale wc e può essere utilizzato il bagno in comune gestito dal condominio.

Nell'insieme il bene si presenta in un buono stato di conservazione.

La superficie complessiva calpestabile al netto delle murature esterne e di circa 56 m<sup>2</sup>.

Al momento della relazione tecnica di stima sull'immobile il costo del condominio per la “Scala C” è di € 64,20 e di € 62,82 euro al mese per il Supercondominio “ Le Scale ABC”.

**Stato di possesso:** alla data attuale l'immobile risulta non occupato .

**PREZZO BASE DEL LOTTO: € 9.945,00** ( euro novemilanovecentoquarantacinque/00)

**OFFERTA MINIMA (= 75% del prezzo base): € 7.459,00** (euro settemilaquattrocentocinquantanove/00)

**Deposito per cauzione:** non inferiore al decimo del prezzo proposto.

**Rilancio minimo: € 100,00** (euro cento/00)

**Deposito per spese e saldo prezzo:** si rinvia ai punti 4, 5 e 6 del presente avviso di vendita.

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:**

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott.Agr. Ferdinando De Santis che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it).

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Giangaspere Latini al telefono 0743.220065, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: 075.5913525 - 075.3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com) .

**L' Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria è il Custode del compendio pignorato.**

E' possibile pertanto visionare i beni - senza impegno alcuno - previo appuntamento telefonico con il Custode da contattare ai recapiti sopra indicati.

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

### **CONDIZIONI**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Il prezzo base d'asta del lotto è di € **9.945,00** (euro novemilanovecentoquarantacique/00);

saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ma, in tal caso, l'assegnazione sarà provvisoria, in quanto il Giudice dell'Esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

- 3) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata: A) in forma ordinaria; B) con modalità telematiche.

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

deve presentare l'offerta d'acquisto in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12:00 del giorno 05/06/2024 presso lo Studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto (Pg) Via S. Alò n. 1 (tel. 0743.220065).

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 euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;
- per la persona fisica: 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, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni è necessario che il coniuge partecipi personalmente all'udienza fissata o, in alternativa, che venga allegata alla offerta una dichiarazione del coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c., in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quindi autenticata nella firma; sempre nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge;
- per 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 giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- 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 dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 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 (procedura esecutiva immobiliare n. 20/2019 del Tribunale di Spoleto e numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato;
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento: quest'ultimo non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

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

- assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 20/2019 R.G.E." , **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione; l'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

**B) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON MODALITA' TELEMATICHE:**

si deve collegare al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, e deve presentare l'offerta d'acquisto entro le ore 12:00 del giorno 05/06/2024, seguendo le istruzioni del portale stesso.

**N.B.:** L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata e mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

**APERTURA DELLE BUSTE:**

L'apertura delle buste, sia quelle presentate telematicamente che quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 06/06/2024 alle ore 12:00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto – Via XXV Aprile N. 52.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo: Sintesi delle Modalità di Partecipazione.

#### **SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE :**

Per partecipare alla vendita si 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#>.

La domanda va presentata in bollo da euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_214.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_214.wp) e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo 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, l'interessato che ha deciso di presentare l'offerta in via telematica deve far pervenire, ovviamente in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (seguendo le indicazioni ivi riportate), a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- offerta d'asta;
- 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 "*versamento della cauzione*");
- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;

- per la persona fisica la dichiarazione 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 in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni è necessario che il coniuge partecipi personalmente all'udienza fissata o, in alternativa, che venga allegata alla offerta una dichiarazione del coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c., in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quindi autenticata nella firma; sempre nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario comunicare cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, del coniuge ed allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge;
- 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 anche copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- 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 dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato;
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento: quest'ultimo non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio;
- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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 accetterà 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; non saranno quindi 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 non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT71X03069118841000000010203 (su Banca Intesa Sanpaolo intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “ *Versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 20/2019 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 l'importo relativo sia accreditato nel conto corrente entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

**In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, nel termine di 48 ore che inizierà a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente**

**bancario e/o postale che l'offerente avrà indicato come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.**

Assistenza:

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenzagara@ivgumbria.com](mailto:assistenzagara@ivgumbria.com) oppure contattare il call-center IVG al numero 075 3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45 esclusi festivi).

Per eventuale assistenza al portale l'utente potrà contattare il gestore all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero telefonico 0444.346211.

**IN OGNI CASO**

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

- 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 depositata oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita 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.

**APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

IL GIORNO **6 Giugno 2024**, alle ore **12:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto -Via XXV Aprile n. 52, le buste contenenti l'offerta saranno aperte dal professionista delegato con le seguenti modalità:

- a) quelle presentate in forma ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti ed inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) quelle presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in sala.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intenderanno partecipare.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma ordinaria dovrà recarsi in tempo presso la sede delle aste telematiche 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.

Relativamente alla vendita telematica si precisa che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale; lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica. Per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica ordinaria, le buste verranno aperte dal delegato che ne controllerà la regolarità.

Si procederà all'esame quindi delle sole offerte efficaci sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

\*In caso di unica offerta:

-se l'offerta dovesse essere di un importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta dovesse essere di un importo inferiore al prezzo base d'asta l'offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.;**

\*In caso di pluralità di offerte si provvederà a gara sull'offerta più alta:

-in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente;

-in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia ancora di importo inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.;**

-in caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà 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 inferiore al prezzo base d'asta **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.;**

\*in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del

prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite ed indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di chi ha l'ha presentata per primo;

\*allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

\*Zucchetti Software Giuridico S.r.l. allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato; allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

\*il gestore delle vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato; il Giudice, il Professionista Delegato ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 -comma II- D.M. n. 32/2015;

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

4) **Nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio, entro tre giorni dall'aggiudicazione definitiva secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

5) In nessun caso saranno concesse 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 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, 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 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 al 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 un " delibera" del mutuo, o quantomeno una "pre delibera" a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (giacchè 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 Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Spoleto in data 24.01.2024 e depositata in Cancelleria in pari data).**

- 6) Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 10% del prezzo offerto (salvo conguaglio) dovranno essere versati sul conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal professionista delegato; qualora l'importo versato per le spese dovesse risultare superiore alle spese effettivamente sostenute, la residua somma sarà restituita all'aggiudicatario.
- 7) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato.

8) Il **mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed 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 tutti gli eventuali accessori, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta e di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) quando **il bene è libero** ed affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
- 6) quando il bene **è occupato con titolo opponibile**, l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile.
- 7) quando **il bene è ad uso abitativo ed occupato dal debitore**, in base all'attuale dettato normativo (art. 560 c.3 c.p.c.) **la liberazione sarà successiva al Decreto di trasferimento**, che dovrà essere formulata all'eventuale custode oppure al professionista delegato, (presumibilmente con tempi non brevissimi e con spese a carico della massa).

- 8) Ai sensi dell'art. 41 comma V del D.Lgs n. 385/93, qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, 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, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma IV del D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese; dovrà inoltre versare alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 9) Il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto - Via XXV Aprile n. 52;
- 10) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica sincrona mista dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza depositata in data 13/3/2020 e successivi provvedimenti del 19/01/2023 e del 18/01/2024;
- 11) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, in Spoleto (Pg) Via S. Alò n.1;
- 12) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione sui seguenti siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) nei termini assegnati dal Giudice dell'Esecuzione e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 13) **Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet** <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it);
- 14) Ai sensi dell'art. 585 - comma III - c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui

medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale;

- 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 - ultimo comma - della L. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 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 dinanzi al professionista delegato;
- 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 ed al pubblico tramite rete internet ed al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizio telematico del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 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; chi avrà formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con le medesime modalità, chi avrà formulato l'offerta su supporto analogico parteciperà comparando innanzi al professionista delegato; fermo quanto previsto dall'art. 20 - comma III - del D.M. n. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Spoletto, lì 08/03 /2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Giangaspere Latini