



Tribunale di Spoleto
Cancelleria Penale

Proc.Pen n. 223/2020 R.G.DIB. – n. 851/17 R.G.N.R.

visti gli atti del procedimento in oggetto, rilevate le modifiche introdotte all'Art.86 Disp. att. c.p.p. con il Dlgs 10 ottobre 2022 n.150, cosiddetta riforma Cartabia;

preso atto dell'intervenuta confisca di quanto in sequestro ex art.12 bis Dlgs 74/2000;

Rilevato che debba pertanto procedersi alla vendita di:

-Unità immobiliare situata nel Comune di Corciano (PG), via Santorre di Santarosa n. 16 , censita al catasto Fabbricati, Foglio n. 46, Particella 549, Sub 7 e 24 , categoria A/2, e C/6 , consistenza 5,5 vani e 23 mq, proprietà quota intera . Il valore di mercato attribuito all'immobile, desunto dalla consistenza della superficie catastale rilevabile dalle visure in banca dati SISTR dell'agenzia delle Entrate e alle quotazioni OMI è pari a 112.000 per l'immobile cat.A/1 e euro 13.857,50 per l'immobile cat. C/6

Sull'immobile in parola è stato disposto, quindi, un atto di trascrizione per un importo complessivo pari ad €125.971,36 .

Il Giudice, nella persona della Dott.ssa Elisabetta Massini

NOMINA

quale soggetto all'uopo autorizzato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per il distretto della Corte di Appello di Perugia, con sede in ponte Felcino (PG) Via Adamo Biagini n.5;

Il quale previa individuazione degli immobili da vendere è autorizzato a nominare un **Consulente Tecnico di Parte (CTP)** il cui costo sarà imputato a carico della procedura di vendita, in prededuzione dal ricavato, calcolato secondo le previsioni del D.M. 30 maggio 2002;

Il CTP nominato dovrà procedere previo giuramento:

h

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto della confisca secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di sequestro ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota sequestrata e confiscata, distinguendola per ciascuno dei condannati;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato e da chi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al sequestro e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni utili agli eventuali acquirenti, concernenti:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d) eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente; alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il **costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

8) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. h

9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel

paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

10) a verificare che i beni confiscati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11) a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

13) ad identificare, nel caso di confisca di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola

quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente;

- 14) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 15) a procedere ad accesso forzoso in concorso con l'affidatario della vendita Istituto Vendite Giudiziarie, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il detentore, ovvero l'occupante siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al Giudice competente, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 16) il C.T.P., al fine dell'incarico conferito, è espressamente ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili confiscati, e ad ogni adempimento necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

procedersi alla **vendita senza incanto**, secondo il codice di rito ai sensi dell'art.571 ss cpc dei lotti che saranno individuati nella relazione di stima resa dal CTP, al prezzo base ivi indicato e con le modalità telematiche richieste dall'art.569 c.p.c. e dall'art.161 ter disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità **asincrona** ex art. 24 DM 32/2015.

la vendita dovrà avvenire a mezzo del sito del gestore Istituto Vendite Giudiziarie

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

L'Istituto Vendite Giudiziarie provvederà a redigere e pubblicare il primo avviso di vendita contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., entro il termine di 30 giorni dalla data del deposito presso la Cancelleria della perizia salvo diversi provvedimenti del Giudice come le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, omesse le generalità del debitore e di eventuali terzi (anche dagli allegati, ivi comprese le fotografie):

L'Avviso dovrà contemplare:

- 1) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- 2) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- 3) avvertimento che gli oneri tributari, le spese di trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra eventuale spesa consequenziale, nonché il compenso del delegato Istituto Vendite Giudiziarie e le spese pubblicitarie da questi anticipate, calcolate ai sensi del DM 15 ottobre 2015 n.227, sono a carico dell'aggiudicatario. ,
- 4) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima;
- 5) precisazione del numero di lotti;
- 6) modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- h 7) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- 8) specificare che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dall'Istituto Vendite Giudiziarie delegato presso la sua sede ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovrà inoltre essere:

- 9) indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- 10) precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa Urbanistico - Edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 11) precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 12) indicato che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, 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;

Nel predetto avviso dovrà inoltre essere evidenziato che:

- 13) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 14) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesta dall'aggiudicatario, a cura dell'Istituto, previo ottenimento di necessario Ordine di Liberazione;

h

- 15) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 16) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie per il distretto della Corte di Appello di Perugia.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT).

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del gestore.

SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, espressamente un Avvocato dotato di procura notarile anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tutti che non potrà essere superiore al termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento (10%) del prezzo offerto;
- g) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- h) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato Istituto Vendite Giudiziarie incaricato della vendita e alla refusione delle spese da questo anticipate, nonché ad anticipare in misura pari al 10% dell'importo di aggiudicazione salvo conguaglio, le somme necessarie alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione. All'esito del completamento di tutte le formalità, le eventuali somme versate in eccedenza saranno tempestivamente restituite. L'Istituto delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte

dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- i) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovute, tutte, comprese quelle da anticiparsi, dovrà essere versato, entro il termine di giorni **120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto del gestore Istituto Vendite Giudiziarie, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno tempestivamente comunicati all'aggiudicatario;
- j) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri, accessori e spese, anche quelle da anticiparsi) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura dell'Istituto delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;
- k) L'Istituto delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
- l) L'Istituto delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: l'Istituto delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita e verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS

In caso di offerta unica

- Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, ovvero non inferiore ad un quarto, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;
- durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dall'Istituto delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare all'Istituto delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) all'I.V.G., originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate

direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto del gestore. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di, a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- a) pubblicazione sul sito www.ivgumbria.com ed eventualmente sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" allorquando lo stesso Ministero di Giustizia avrà predisposto la possibilità di inserimento delle procedure di vendita disposte per confisca, come introdotto dall'Art.86 Disp. att. c.p.p. con il Dlgs 10 ottobre 2022 n.149, cosiddetta riforma Cartabia;
- b) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dal gestore nello stesso termine indicato per la pubblicità prima del termine per la presentazione delle offerte, salvo diverso provvedimento.
- c) di un avviso contenente le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):
- d) numero del procedimento penale;
- e) nome del gestore ed indicazione del suo numero telefonico;
- f) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- g) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- h) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

- l) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- j) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- k) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- l) modalità della vendita (telematica asincrona)
- m) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- n) termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- o) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- p) orario di apertura delle buste;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

- L'Istituto delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:
- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto acquisito dal sito del gestore, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dall'Istituto delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo pec ovvero con deposito in originale in cancelleria, copia del verbale d'asta nel fascicolo del procedimento penale provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 30 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma complessiva da versare, dovuta a titolo di saldo prezzo, per oneri tributari, le spese dell'attività dell'Istituto Delegato calcolate secondo le previsioni del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, quelle da anticiparsi nella misura del 10% salvo conguaglio, le spese da rimborsare allo stesso Istituto Delegato da questi anticipate, che sono poste a carico dell'aggiudicatario, e le modalità di versamento delle stesse;
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice competente unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi

disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sui conti correnti dai quali sono state inviate, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti
- a depositare, all'esito positivo della vendita e dei relativi incassi, l'importo della cauzione e del saldo prezzo sul conto del Fondo Unico Giustizia accesso da Equitalia Giustizia spa IBAN:IT351 07601 03200 0000 9781 5930 secondo quanto previsto dall'art.2 comma 2 DL 143/2008, al netto della somma dovuta al pagamento del CTP per l'opera prestata, che andrà trattenuta dal prezzo di aggiudicazione.
- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita a fissare immediatamente e nel termine indicato nel prospetto sotto allegato, e comunque non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nella misura massima consentita dalla legge (art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

ESPERIMENTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA
PRIMO	100% VALORE DI PERIZIA	75% VALORE DI PERIZIA
SECONDO	75% VALORE DI PERIZIA	56,25% VALORE DI PERIZIA
TERZO	56,25 % VALORE DI PERIZIA	42,18% VALORE DI PERIZIA
QUARTO	42,18% VALORE DI PERIZIA	31,63% VALORE DI PERIZIA
QUINTO	15,82% VALORE DI PERIZIA	11,86% VALORE DI PERIZIA
SESTO	5,93% VALORE DI PERIZIA	4,44 % VALORE DI PERIZIA

Eventuali esperimenti successivi al sesto dovranno essere preventivamente autorizzati dal Giudice, cui sarà demandata la determinazione del prezzo base.

L'ISTITUTO DELEGATO DOVRA' ALTRESI' RENDERE NOTO

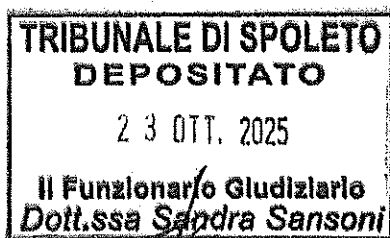
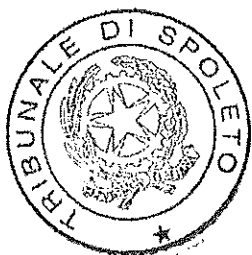
- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- Che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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;
- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura dell'Istituto Delegato con spese a carico dell'aggiudicatario;
- Che, qualora l'aggiudicatario lo richieda, l'Istituto, previo l'ottenimento da parte del Giudice dell'ordine di liberazione, procederà allo sgombero dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a suo carico (dell'aggiudicatario) da rimborsarsi prima della successiva immissione in possesso.
- Che se all'esito della liberazione all'interno dell'immobile dovessero risultare beni abbandonati *res derelictae* l'aggiudicatario potrà richiedere l'immissione in possesso senza costi aggiuntivi, assumendosi l'onere e la responsabilità di provvedervi a sue cura e spese.

- Diversamente l'acquirente potrà richiedere lo sgombero a mezzo dell'Istituto Delegato stesso, con costi e spese a suo carico da anticiparsi. In quest'ultima ipotesi, l'Istituto procederà a richiedere almeno due preventivi, riservandosi di avvalersi di quello più economico, ovvero quello che fornisca migliori garanzie in termine di tempi, di professionalità e di efficienza.
- Che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.ivgumbria.com;
- Che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e tutti gli accertamenti necessari;

AVVERTE

che in base all'attuale dettato normativo, il Giudice può in ogni fase dell'affidamento dell'incarico, sospendere ovvero revocare l'incarico di vendita qualora gli immobili in confisca vogliano essere destinati al Patrimonio disponibile dello Stato, provvedendo a Liquidare il compenso dell'Istituto Delegato nelle forme di legge secondo quanto previsto dal DM 227/2015, assumendo come valore di riferimento quello risultante dalla CTP.

Spoletto 23.10.25



Il Giudice
Dott.ssa Elisabetta Massini