

STUDIO LEGALE  
Avv. Nicoletta Romagnoli  
Via Nursina n.5 Spoleto(PG)  
Tel.-Fax. 0743/22.20.63  
e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)  
PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E. 186/2014**  
**PROMOSSA**

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

Il sottoscritto Avv. Nicoletta Romagnoli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 15.09.2016 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto depositata in data 16.09.2016 e prorogata in data 11.04.2019,

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 11.03.2020 alle ore 15.00**

presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto(PG)-Via XXV Aprile n. 52, si terrà la

**VI VENDITA SENZA INCANTO**

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

**con eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO 1**

- **diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, sviluppata al piano terra, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 16, particella 19 sub. 2, categoria D/1, rendita € 1.786,94;**
- **diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a civile abitazione, sviluppata al piano primo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 16, particella 19 sub. 4, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, rendita € 702,38**
- **diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio, sviluppata al piano secondo, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 16, particella 19 sub. 5, categoria A/10, classe U, vani 3,5, rendita, € 714,00;**
- **diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad autorimessa, sviluppata al piano primo sottostrada, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 16, particella 19 sub. 6, categoria C/6, classe 2, mq 68, rendita € 143,99**
- **diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio, sviluppata al piano primo sottostrada e al piano terra, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 16,**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

particella 19 sub 7, categoria A/10, classe U, vani 9, rendita € 1.836,00;

- diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio, sviluppata al piano terra, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fratta Todina al foglio 16, particella 19 sub 8, categoria C/1, classe 4, mq 50,00, rendita € 284,05;

- diritti di proprietà superficaria su terreno seminativo distinto al Catasto terreni del Comune di Fratta Todina al foglio 16, particella 213, classe 2, mq 2.240, reddito agrario € 10,41

Complesso edilizio costituito da un capannone artigianale per il commercio all'ingrosso di carni fresche e congelate con annessi uffici, negozio e abitazione residenziale. Il laboratorio si eleva su un unico livello, mentre la struttura dove insistono gli uffici, il negozio e l'abitazione è disposta su quattro livelli.

All'immobile si accede percorrendo la strada di lottizzazione che collega anche le altre attività presenti in loco, varcando un ampio cancello carrabile automatizzato che dà accesso alla corte comune.

I beni del presente lotto siti all'interno della Zona Artigianale di Pian Cerreto Comune di Fratta Todina

CAT	FG	PAR T.	SUB	ZONA CENS	MICRO Z.	CA T	CLASSE	CONS. LORDA	RENDIT A
D/1	16	19	2	Fratta Todina				Mq 634,00	€ 1.786,94
A/2	16	19	4	Fratta Todina			3	Mq 261,80	€ 702,38
A/10	16	19	5	Fratta Todina			U	Mq 120,15	€ 714,00
C/6	16	19	6	Fratta Todina			2	Mq 66,85	€ 143,99
A/10	16	19	7	Fratta Todina			U	Mq 396,15	€ 1.836,00
C/1	16	19	8	Fratta Todina			4	Mq 62,00	284,05
	16	213		Terreno in Fratta Todina			2	Mq 2240	R.A. € 10,41

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1: € 266.475,00 (euro**

**duecentosessantaseimilaquattrocentosettantacinque/(00), (con ribasso del 15% rispetto all'ultimo presso base d'asta)**

**(prezzo stabilito in CTU € 816.500,00)**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

**OFFERTA MINIMA (=75% del prezzo base d'asta): € 199.856,00 (euro centonovantanovemilaottococinquantasei/00)**

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

**Rilancio minimo: € 3.000,00 (euro tremila/00)**

**Stato dell'immobile: occupato**

### LOTTO 2

**- Diritti di Piena Proprietà su terreno seminativo distinto al Catasto Terreni del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 331, classe 2, mq, 1890, reddito agrario € 8,78;**

**- Diritto di Proprietà Superficiaria su terreno seminativo distinto al Castato Terreni del Comune di Fratta Todina al Foglio 16, particella 330, classe 2, mq.1890, reddito agrario € 8,78**

Si tratta di un terreno edificabile sito in area già urbanizzata, all'interno degli insediamenti produttivi della zona artigianale di Pian Cerreno del Comune di Fratta Todina e vi si accede percorrendo la strada di lottizzazione che collega anche le altre attività presenti in sito.

Tale terreno si sviluppa in adiacenza al complesso edilizio descritto al lotto n.1 e vi si accede dalla strada Comunale già realizzata e urbanizzata ed è interamente recintato tramite muretto in cls e sovrastante rete metallica. In base al PRG del Comune di Fratta il bene è situato all'interno della Zona D1 – Zona per insediamenti produttivi di espansione con indice di copertura pari al 45% della superficie del lotto. Per questo motivo avendo un'estensione di 3.780,00 mq. Potrà essere sfruttata, ai fini edilizi, una superficie utile coperta di mq 1701,00.

CAT	FG	PAR T.	SUB	ZONA CENS	MICRO Z.	CA T	CLASSE	CONS. Res.le	RENDIT A
	16	331 e 330		Fratta Todina			2	Mq 3.780,00	€ 8,78

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2: € 21.930,00 (euro ventunomilanovecentotrenta/(00), (con ribasso del 15% rispetto all'ultimo presso base d'asta)**

**(prezzo stabilito in CTU € 67.000,00)**

**OFFERTA MINIMA (=75% del prezzo base d'asta): € 16.448,00 (euro sedicimilaquattrocentoquarantotto/00)**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

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

**Rilancio minimo:** € 500,00 (euro cinquecento/00)

**Stato del bene:** libero

**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 **Geom. Paolo Fabi** che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it).

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Nicoletta Romagnoli al telefono 0743.22.20.63 oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia al telefono 075.5913525 o al numero verde 800.417.800 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com).

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 n.1 è di euro 266.475,00 (euro duecentosessantaseimilaquattrocentosettantacinque/00) e del lotto n.2 è di euro 21.930,00 (euro ventunomilanovecentotrenta/00); saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato** ma, in tal caso, l'assegnazione sarà provvisoria, in quanto il Giudice dell'esecuzione, se 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:

- in forma ordinaria;
- 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 10.03.2020** presso lo studio del

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

professionista delegato alla vendita in Spoleto-Via Nursina n.5 (tel. 0743.22.20.63).

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. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
  - **per 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 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;

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (procedura esecutiva immobiliare n. 186/2014 del Tribunale di Spoleto e 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;

**B) assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 186/2014, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione*"; l'importo versato a tale specifico titolo non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

**B) SE L'OFFERENTE SCEGLIE DI PARTECIPARE CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito <http://ivgumbria.fallcoaste.it>,**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione all gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00 del giorno precedente la gara, ossia entro le ore 12.00 del 10.03.2020** esclusivamente in via telematica all'interno del portale <http://ivgumbria.fallcoaste.it> (previa registrazione) attraverso la funzione "*Login/Registrazione*" situata nella parte alta e a destra della schermata..

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente, che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla vendita, avverrà **il giorno 11.03.2020 alle ore 15.00** presso la sala d'aste

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

telematiche di Spoleto(PG)-Via XXV Aprile n. 52.

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

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

#### **Come partecipare**

Per partecipare alle aste telematiche gli interessati devono preventivamente, e obbligatoriamente, registrarsi al portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare, l'interessato deve cliccare sulla voce “*Login/Registrazione*”, presente sulla barra di navigazione in alto a destra, e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato, l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, sarà responsabile dei propri codici di accesso (username e password) che non potrà cedere o divulgare a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

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, sempre in via telematica, all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni ivi riportate), a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) offerta d'asta;**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

2) copia della contabile del versamento della cauzione eseguito mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche “*cauzione*”);

3) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

4) per la persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede legale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il 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;

5) per la persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato.

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità e il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all’offerta la dichiarazione – in forma autenticata (da Notaio, Segretario Comunale, ecc.) - di cui all’art. 179 c.c.;

6) se l’offerta viene presentata in nome e per conto della persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

7) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo offerto, che, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta ex art. 571 c.p.c., al valore dell’offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati I documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l’offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra 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



**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

- 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.

### **Versamento della cauzione**

Per essere ammesso alla vendita telematica ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT69S0306911885100000001972 (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. 186/2014 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**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

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 800.417.800 (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 senza incanto o se sarà inferiore di oltre ¼ 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 **11.03.2020 alle ore 15.00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52, le buste contenenti l'offerta saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) quelle presentate con modalità analogica 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

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in sala.

Si precisa quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerente in forma analogica dovrà recarsi in tempo per l'ora fissata per la vendita, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purchè munito di credenziali di accesso al portale e connessione a internet. A tale riguarda si precisa:

- 1) 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;
- 2) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- 3) 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 è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato si procederà 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 presso d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.;**

**In caso di pluralità di offerte,** si provvederà in ogni caso 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 di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572,**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

**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 pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo 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 colui che l'ha presentata per primo;
- allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- Zucchetti Software Giuridico 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.
- **Nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo dovuto, salva eventuale rateizzazione da concedere da parte del Giudice delle esecuzioni per giustificati**

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoletto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoletto.legalmail.it)**

motivi, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; sarà altresì obbligatorio, entro 3 giorni dall'aggiudicazione definitiva, il versamento di ulteriore somma pari al 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio, utile a sostenere le spese necessarie al pagamento degli oneri tributari e alla trascrizione del decreto di trasferimento, 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.

- **Se richiesto dall'aggiudicatario, il delegato potrà effettuare la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli corrispondendogli quanto occorrente a titolo di spese e compenso.**
- Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 20% del prezzo offerto (salvo conguaglio) dovranno essere versati sul conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal professionista delegato o tramite assegno circolare intestato alla procedura; qualora l'importo versato per le spese dovesse risultare superiore alle spese effettivamente sostenute, la residua somma sarà restituita all'aggiudicatario..o.
- 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.**
- **Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e alla trascrizione del decreto di trasferimento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e 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..**
- 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.
- 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.
- 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.

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ove richiesto dall'aggiudicatario che in tal caso dovrà corrispondere al delegato quanto con quest'ultimo pattuito a titolo di spese e compensi. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile 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;
- **quando il bene è libero ed è affidato al Custode**, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
- **quando il bene è occupato con titolo opponibile** l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
- **quando il bene è ad uso abitativo ed è occupato dal debitore**, in base all'attuale dettato normativo (art.560 c.3 c.p.c.), la liberazione sarà successiva al Decreto di trasferimento con le spese a carico della massa;
- 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, detratti gli importi quantificati dal delegato(pari, generalmente al 25%), dovrà inoltre versare alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
- il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Simone Salcerini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sala d'aste di Spoleto, Via XXV Aprile n.52
- Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica sincrona mista dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini con provvedimento datato 15.09.2016, prorogato in data 11.04.2019.
- 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 LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

studio, in Spoleto-Via Nursina n.5.

- 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.veitalia.it](http://www.veitalia.it) nei termini assegnati dal Giudice dell'esecuzione e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.
- 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.veitalia.it](http://www.veitalia.it).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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..
- 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

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Nicoletta Romagnoli**  
**Via Nursina n.5 Spoleto(PG)**  
**Tel.-Fax. 0743/22.20.63**  
**e-mail: [nicoletta.romagnoli@tiscali.it](mailto:nicoletta.romagnoli@tiscali.it)**  
**PEC: [nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:nicoletta.romagnoli@avvocatispoleto.legalmail.it)**

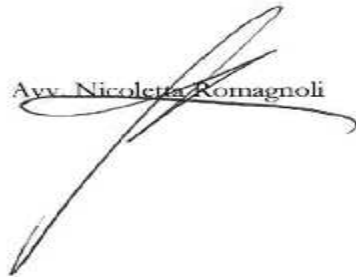
alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

- 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.

Spoleto, 05.12.2019

Il professionista delegato

Avv. Nicoletta Romagnoli

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is positioned over the printed name 'Avv. Nicoletta Romagnoli'.