

**Avv. Giovanni De Iaco**

Mobile: **380 3014933**  
P.E.: **studiodeiaco@deiaco.eu**  
PEC: **giovanni.deiaco@avvocatispoletto.legalmail.it**  
06049 - **Spoletto** (PG), Via Beroide, 4  
Tel. e Fax **0743 275263**

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ART.**

**22 D.M. N. 32/2015**

Nella procedura esecutiva immobiliare **n. 54.2018**

N. iscrizione al Registro Deleghe: .....

Udienza di autorizzazione della vendita (art. 569 c.p.c.): **02.05.2019**

Udienza di verifica: **03.06.2021**

Scadenza operazioni di vendita: **22.12.2021**

Custode: IVG Perugia

Il sottoscritto **Avv. Giovanni De Iaco**, professionista delegato, giusta ordinanza del 22.06.2020 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **24.03.2021, alle ore 12.00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto-Via XXV Aprile n. 52, **si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta d'acquisto** (e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.), **dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO DI VENDITA 2**

**Piena Proprietà su:**

**Negozi e magazzino, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione commerciale e magazzino, sita nella primissima periferia della città, con parcheggio antistante ad uso pubblico, composta da locali al piano terra e al piano 2° sotto strada. Accessibile al piano terra dal parcheggio stesso, tramite scale esterne e rampa disabili, e al piano inferiore con ingresso carrabile e pedonale da piazzale recintato, affacciato sulla pubblica via, non facente parte del lotto. I due piani sono collegati solo tramite montacarichi. Sono esclusi dal lotto tutti gli spazi esterni, scoperti e coperti.

La porzione immobiliare è così composta:

- **Piano terra:** grande locale utilizzato come esposizione e vendita (mq 400), due locali di servizio, disimpegno e montacarichi di collegamento con il sottostante magazzino (sub. 9).

Altezza interna dei locali m. 3,0. Superficie calpestabile complessiva mq 452 circa. Superficie lorda mq 485 circa.

- **Piano 2° sottostrada:** magazzino, due bagni con antibagni. All'interno del locale principale sono stati inseriti dei macchinari degli impianti di refrigerazione e un montacarichi, a servizio del soprastante supermercato (sub. 5).

Altezza interna è di m. 5, nei bagni e antibagni m. 2,5. Superficie calpestabile mq 92 circa (comprensiva del montacarichi e dei macchinari degli impianti). Superficie lorda mq 107 circa.

La superficie calpestabile rilevata TOTALE è pari a mq 544 circa.

La superficie lorda complessiva del fabbricato, coincidente con la Superficie Commerciale Vendibile, è pari a mq 592 circa.

#### **Estremi catastali:**

##### **Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 5:** cat. C/1, classe 2°, consistenza mq 463, Sup. catastale totale mq 496, Rendita € 4.710,65, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 9:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 95, Sup. Catastale totale mq 111, Rendita € 147,19, Via U. Foscolo piano S2.
- Parti comuni: particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S

#### **Valore complessivo del Lotto 2, allo stato attuale:**

**Valore di Mercato del LOTTO 2 € 508.000,00 (euro cinquecentoottomila/00)**

*Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico dell'aggiudicatario:*

**€ 7.329,89 (settemilatrecentoventinove/89)\***

Sono escluse eventuali spese per l'acquisizione o il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, e anche eventuali spese per l'adeguamento delle dotazioni relative.

#### **Occupazione:**

LOCATO con contratto registrato.

#### **Altre informazioni utili:**

Occorre verificare la validità del **Certificato di Prevenzione Incendi**.

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali** e si consiglia la revisione degli impianti.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Si precisa inoltre che l'immobile al piano 2° sotto strada (sub. 9) è soggetto a **vincolo di destinazione** e dovrà rimanere "magazzino".

**Il prezzo base d'asta è di euro 410.000,00 ( quattrocentodiecimila-la//00);**

**Offerta minima: € 307.500,00 ( trecentosettemilacinquecento//00);**

**Rilancio minimo € 4.000,00 (quattromila//00).**

**Comune di MONTEFALCO ( Perugia) Catasto Fabbricati**

**Via Ugo Foscolo, snc, Piano Terra**

| FG | PART | SUB | CAT. | CL. | CONSISTENZA               | SUPER. CAT | RENDITA    |
|----|------|-----|------|-----|---------------------------|------------|------------|
| 28 | 624  | 5   | C/1  | 2   | Mq 463                    | Mq 496     | € 4.710,95 |
| 28 | 624  | 7   | C/1  | 3   | Mq 220                    | Mq 268     | € 2.613,27 |
| 28 | 624  | 11  |      |     | Bene comune non censibile |            |            |
|    |      |     |      |     |                           |            |            |

### **LOTTO DI VENDITA 3**

#### **Piena Proprietà su:**

**Negozi e magazzino, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione commerciale e magazzino, sita nella primissima periferia della città, con parcheggio antistante ad uso pubblico, composta da locali al piano terra e al piano 2° sotto strada. Accessibile al piano terra dal parcheggio stesso, tramite scale esterne e rampa disabili, e al piano inferiore con ingresso carrabile e pedonale da piazzale recintato, affacciato sulla pubblica via, non facente parte del lotto. I due piani sono collegati solo tramite montacarichi. Sono esclusi dal lotto tutti gli spazi esterni, scoperti e coperti.

La porzione immobiliare è così composta:

- **Piano terra:** locale di esposizione e vendita (mq 179), magazzino, ripostiglio/camerino, due bagni con antibagno, vano ascensore, attualmente chiuso.

Altezza interna m. 2,7 (m. 2,4 nei bagni). Superficie calpestabile mq 221 circa. Superficie lorda mq 244 circa.

- **Piano 2° sottostrada:** locale rettangolare destinato a magazzino, illuminato da piccole finestre alte, con ascensore per accedere al soprastante negozio, attualmente in disuso, con bagno e antibagno, privi di finestra.

Altezza interna m. 5 (nel bagno e antibagno m. 2,8, sotto le scale h variabile). Superficie calpestabile mq 158. Superficie lorda mq 168 (di cui mq 33 di altezza inferiore a m. 5).

La superficie calpestabile rilevata TOTALE è pari a mq 379 circa.

La superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a mq 412 circa.

La Superficie Commerciale Vendibile è pari a mq 379 circa.

#### **Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 6:** cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 255, Sup. catastale totale mq 287, Rendita € 3.029,02, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 10:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 270, Sup. Catastale totale mq 301, Rendita € 418,33, Via U. Foscolo piano S2 (**da frazionare**)
- **Parti comuni:** particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S

**Valore complessivo del Lotto 3, allo stato attuale:**

Valore di Mercato del LOTTO 4 € 297.000,00 (euro duecentonovantasettemila/00)

Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico dell'aggiudicatario:

€ 11.779,89 (undicimilasettecentosettantanove/89)\*

*\* Sono escluse: le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie; eventuali costi per adeguamenti strutturali che lo strutturista incaricato dovesse ritenere necessarie per l'adeguamento statico dell'edificio.*

**Occupazione:**

Negozi piano terra: LOCATO con contratto registrato.

Magazzino piano 2S: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

**Altre informazioni utili:**

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali**, compreso il frazionamento al C.F. del sub. 10, parte del quale va accorpato al sub. 8 (lotto 4).

Si consiglia la **revisione degli impianti**.

Per entrambi gli immobili (sub. 6 e sub. 10) **occorre presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità** in quanto presentano delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo presentato.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Si precisa inoltre che l'immobile al piano 2° sotto strada (sub. 10) è soggetto a **vincolo di destinazione** e dovrà rimanere "magazzino"

**Il prezzo base d'asta è di euro 235.000,00 ( duecentotrentacinquemila/00);**

**Offerta minima: € 176.250,00 (centosettantaseimiladuecentocinquanta/00);**

**Rilancio minimo € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

**Comune di MONTEFALCO ( Perugia) Catasto Fabbricati**

**Via Ugo Foscolo, snc, Piano Terra**

| FG | PART | SUB | CAT. | CL. | CONSISTENZA               | SUPER. CAT | RENDITA    |
|----|------|-----|------|-----|---------------------------|------------|------------|
| 28 | 624  | 6   | C/1  | 3   | Mq 225                    | Mq 287     | € 3.029,02 |
| 28 | 624  | 10  | C/2  | 2   | Mq 270                    | Mq 301     | € 418,33   |
| 28 | 624  | 11  |      |     | Bene comune non censibile |            |            |
|    |      |     |      |     |                           |            |            |

**LOTTO DI VENDITA 4****Piena Proprietà su:**

**Magazzini siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione magazzino, sita nella primissima periferia della città, composta da locali seminterrati, accessibili mediante ingressi carrabili e pedonali da piazzale recintato, affacciato sulla pubblica via, non facente parte del lotto.

La porzione immobiliare è così composta:

- **Sub. 8** due grandi locali adibiti a magazzino, collegati tra loro da una porta, con pilastri interni, oltre a due locali più piccoli, sul lato nord.

Altezza interna dei locali è di m. 3 o 5. Superficie calpestabile mq 800 circa. Superficie lorda mq 840 circa (di cui mq 554 i locali alti m 5).

- **Sub. 10 (parte):** spazio rettangolare privo di pilastri.

Altezza interna m. 5. Superficie calpestabile mq 122. Superficie lorda mq 138.

La superficie calpestabile rilevata totale è pari a mq 922 circa.

La superficie lorda complessiva del lotto è pari a mq 978 circa.

La Superficie Commerciale Vendibile è pari a mq 920 circa.

#### **Estremi catastali:**

#### **Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 8:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 778, Sup. catastale totale mq 828, Rendita € 1.250,41, Via U. Foscolo piano S2.
- **particella 624 sub. 10:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 270, Sup. Catastale totale mq 301, Rendita € 418,33, Via U. Foscolo piano S2 (**da frazionare**)
- Parti comuni: particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S

#### **Valore complessivo del Lotto 3, allo stato attuale:**

**Valore di Mercato del LOTTO 4 € 353.000,00 (euro trecentocinquantatremila/00)**

***Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico dell'aggiudicatario:***

**€ 9.979,89 (novemilanovecentosettantanove/89)\***

***\* Sono escluse: le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie.***

#### **Occupazione:**

OCCUPATO DALL'ESECUTATO

#### **Altre informazioni utili:**

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali**, compreso il frazionamento al C.F. del sub. 10, parte del quale va accorpato al sub. 8 mentre il resto farà parte del lotto 3.

Per entrambi gli immobili (sub. 8 e sub. 10) occorre **presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità** in quanto presentano delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo presentato.

Immobili privi del Certificato di Agibilità.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Si precisa inoltre che gli immobili sono soggetti a vincolo di destinazione e dovranno rimanere "magazzini"

Si consiglia la revisione degli impianti.

**Il prezzo base d'asta è di euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila//00);**

**Offerta minima: € 213.750,00 ( duecentotredicimilasettecentocinquanta//00);**

**Rilancio minimo € 3.000,00 (tremila//00).**

**Comune di MONTEFALCO ( Perugia) Catasto Fabbricati**

**Via Ugo Foscolo, snc, Piano Terra**

| FG | PART | SUB | CAT. | CL. | CONSISTENZA               | SUPER. CAT           | RENDITA    |
|----|------|-----|------|-----|---------------------------|----------------------|------------|
| 28 | 624  | 8   | C/2  | 2   | Mq 778                    | Mq 828               | € 1.250,41 |
| 28 | 624  | 10  | C/2  | 2   | Mq 270 da frazionare      | Mq 301 da frazionare | € 418,33   |
| 28 | 624  | 11  |      |     | Bene comune non censibile |                      |            |
|    |      |     |      |     |                           |                      |            |
|    |      |     |      |     |                           |                      |            |

\*\*\*\*\*

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma **dell'esperto** 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) - [www.subito.it](http://www.subito.it) .

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Giovanni De Iaco al telefono 380 3014933 – 0743 275263 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). È possibile visionare, senza impegno alcuno, i beni posti in vendita previo appuntamento con l'IVG di Perugia da contattare ai recapiti sopra indicati.

L'immobile ( singoli lotti come sopra individuati) sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti

#### **CONDIZIONI**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

- Saranno, quindi, 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..
- 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 **23.03.2021** presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto, Via Beroide,4 (tel. 3803014933 - 0743275263).

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:

- 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 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 ogni caso, l'offerente dovrà, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
  - l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo 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: ***"P.E.I. n. 54/2018 Tribunale di Spoleto"***, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; l'importo versato a tale specifico titolo non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

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

si deve collegare al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, previa registrazione attraverso la funzione *"Login/Registrazione"* situata nella parte alta e a destra della schermata, e deve presentare l'offerta d'acquisto entro le ore **12.00 del giorno 23/03/2021**.

\* \* \* \*

### Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche gli interessati devono preventivamente, ed 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 e 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, ovviamente in via telematica, all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (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: 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 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;
- 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.

#### 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: IT69S0306911885100000001972 (intestato al Gestore della Vendita - Zucchetti).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: ***“versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 54-2018 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 [assistenza-gara@ivgumbria.com](mailto:assistenza-gara@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:

- è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- 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 24.03.2021, alle ore 12 e 00** (*data ed ora dell'apertura di tutte le buste di tutte le procedure affidate al sottoscritto professionista delegato ricadenti nella medesima giornata fissata per la deliberazione delle offerte*) 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:

- quelle presentate in forma ordinaria saranno aperte alla presenza degli offerenti ed inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- 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.

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.
- 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, 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, se richieste dall'aggiudicatario, per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

pregiudizievoli (che vengono forfettariamente determinate nella misura **del 15%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio) insieme al saldo del prezzo 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.

- Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del **15%** del prezzo di aggiudicazione (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.
- 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, alla eventuale richiesta di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le somme corrispondenti alla metà del compenso del delegato per la fase del trasferimento della proprietà ed al compenso dello stesso delegato qualora questo venisse incaricato dall'aggiudicatario di cancellare le formalità pregiudizievoli.
- Se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario che dovrà essere formulata all'eventuale custode oppure al professionista delegato prima della firma del

decreto di trasferimento; la liberazione dovrà comunque essere disposta dal Giudice dell'esecuzione.

- 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.
- Il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini 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.
- 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.
- 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-Via Beroide,4.
- 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) - [www.subito.it](http://www.subito.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/> HYPERLINK "<https://pvp.giustizia.it/pvp/>" HYPERLINK "<https://pvp.giustizia.it/pvp/>"p HYPERLINK "<https://pvp.giustizia.it/pvp/>" HYPERLINK "<https://pvp.giustizia.it/pvp/>"vp/ - [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) - [www.subito.it](http://www.subito.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, ove concedibile, 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 e successive modificazioni e/o integrazioni.

- 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 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 nella sala astesopra menzionata; 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 11 12 2020

Il professionista delegato  
Avv. Giovanni De Iaco

