

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 70/2013 R.G.E.

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. e proseguita da 2WORLDS S.R.L.

CONTRO:

OMISSIS

La sottoscritta Avv. Maria Antistica Cascioli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 31/10/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto,

AVVISA

CHE IL GIORNO 25 MARZO 2021 ALLE ORE 11:30 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG) Via XXV Aprile 52 si terrà la

I^A VENDITA SENZA INCANTO

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

Dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

Non posto in vendita.

LOTTO 2

Non posto in vendita.

LOTTO 3

IMMOBILI SITI IN TREVÌ, LOC. BORGO TREVÌ, VIA SANT'EGIDIO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/6 SU:

CORTE sita a Trevi in Via Sant'Egidio, censita al C.F. al foglio 27 part. 1828. Area attestata su Via Sant'Egidio, vi insistono due edifici, accessibile da due varchi carrabili privi di cancelli direttamente dalla strada, delimitata sugli altri lati da recinzione o dagli edifici stessi. La corte sul fronte è utilizzata come parcheggio e spazio di manovra, sul retro come ricovero di materiali vari. Superficie catastale mq 1.577.

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/3 SU:

MAGAZZINO ivi locato, censito al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 18. Locale quadrangolare al piano seminterrato, accessibile dalla scala condominiale e da un disimpegno e ingresso al piano seminterrato. Altezza interna m. 2,35, utilizzato anche come locale contatori dell'intero edificio. Sup. lorda mq 10 circa.

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

NEGOZIO, ivi locato censito al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 14. Al piano terra il negozio con accesso diretto dalla corte, grande locale con piccolo disimpegno e wc, con tre vetrine sul fronte principale. Altezza interna m. 3,60. Superficie calpestabile mq 115. Superficie lorda mq 125 circa.

Al piano seminterrato piccola cantina priva di finestre, accessibile dalla scala condominiale e da un disimpegno e ingresso al piano seminterrato. Altezza interna m. 2,35. Superficie calpestabile mq 18,7 Superficie lorda mq 22 circa.

AUTORIMESSA, ivi locata censita al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 13. Locale rettangolare con finestre alte, accessibile da portone carrabile.

Altezza interna m. 2,35. Superficie calpestabile 75,2 mq. Superficie lorda mq 89 circa.

TERRENO - al C.T. Fg. 27 Part. 269 - porzione di terreno rettangolare retrostante la part. 1829 e da essa accessibile, incolta con alberature, parzialmente recintata, attualmente è inutilizzata. Superficie catastale mq 580.

TERRENO – al C.T. Fg. 27 Part. 1829 - porzione di terreno retrostante la part. 1828, accessibile da quest'ultima, lasciata a breccino con alberature, recintata. Vi insistono alcune tettoie e un terrapieno con muro di contenimento. E' utilizzata come pollaio e come ricovero di materiali vari. Superficie catastale mq 853.

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI

Trattasi di porzioni di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, oltre alla corte circostante (comune anche ad un altro edificio) e a due terreni retrostanti. Il compendio è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Lo stabile e i terreni in oggetto si trovano nella frazione di Borgo Trevi, sita a valle del centro storico di Trevi, compresa tra il tracciato della ferrovia Roma-Ancona e la vecchia Strada Statale Flaminia. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice di Via Faustana e di Via Sant'Egidio con le loro numerose traverse, è un agglomerato di edifici residenziali e commerciali, dotato di tutti i servizi principali e vicino sia allo svincolo della superstrada che al centro storico (4 km). In particolare lo stabile si trova lungo l'asse principale del centro abitato ed è dotato di ampio parcheggio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Terreni del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	27	269	//	Seminativo Irriguo	1	580 mq	€ 5,90	€ 3,29
//	27	1829	//	Seminativo Irriguo	1	853 mq	€ 9,03	€ 4,85

* Le Partt. 269 e 1829 sono catastalmente intestate all'esecutata per l'intero.

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
27	187	10	Bene comune non censibile (vano scala e portico) comune ai sub. 12,13,14,15,16,17,18				
27	187	19	Bene comune non censibile (disimpegno) comune ai sub. 12,13,14,15,16,17,18				
27	187	13	C/6	4	76 mq	Totale: 92 mq	€ 129,53
27	187	14	C/1	3	114 mq	Totale: 128 mq	€ 1.159,86
27	187	18	C/2	2	8 mq	Totale: 10 mq	€ 8,68

27	1828	-	Area urbana	1.577 mq	-	-
----	------	---	-------------	----------	---	---

* I subalterni 13 e 14 sono catastalmente intestati all'esecutata per l'intero.

** Il subalterno 18 è catastalmente intestato all'esecutata per la quota di 1/3.

*** La particella 1828 è catastalmente intestata all'esecutata per la quota di 1/6.

PREZZO BASE LOTTO:

€ 245.000,00 (Euro Duecentoquarantacinquemila/00) (Valore del lotto da Perizia: € 245.000,00 – Euro Duecentoquarantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

€ 183.750,00 (Euro Centoottantatremilasettecentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

All'epoca del sopralluogo effettuato dal C.T.U. gli immobili risultavano così occupati:

- **part. 187 sub. 13 e part. 1829:** occupate senza titolo, ma con il consenso dei proprietari, da uno dei locatari dello stesso stabile, che li utilizzava come garage, magazzino, pollaio e ricovero materiali vari;
- **part. 187 sub. 14:** occupata senza titolo, ma con il consenso dei proprietari, ed utilizzata come negozio di profumeria. In base a quanto dichiarato dall'esecutato, gli occupanti erano in procinto di liberare l'immobile;
- **part. 187 sub. 18:** utilizzata da tutti i condomini come locale contatori e magazzino;
- **part. 1828:** corte comune a due edifici, utilizzata come parcheggio e spazio di manovra, anche dagli avventori alle attività commerciali poste negli edifici;
- **part. 269:** libera da persone o cose.

A seguito della verifica effettuata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate competente, non è risultata la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, relativamente agli immobili di cui al Lotto.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

LOTTO 4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione sita in Trevi, Loc. Piaggia, Via dell'Arco n. 2

Porzione di un fabbricato antico sito nel centro storico, disposta su tre livelli, accessibile solo dal piano terra su Via dell'Arco. L'abitazione è così composta: al piano terra, con altezza variabile da m. 2,30 a m. 4, soggiorno e terrazzo; al piano soppalco, con altezza variabile da m 1,57 a m. 2,05, un unico ambiente e un terrazzo a tasca; al piano seminterrato, alto m. 2,70, disimpegno, bagno, camera e cucina.

Superficie calpestabile totale mq 98 (di cui circa 15 mq del soppalco, con altezza inferiore a m. 2). Superficie lorda mq 117 (oltre a circa 20 mq del soppalco), e mq 19 di terrazzi.

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Terreni ulivati con sovrastanti 2 magazzini, siti in Trevi, Via Crocefisso

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare, posto in forte pendio e percorso da un ampio sentiero a tornanti, completamente recintato, accessibile a monte da un portone pedonale e a valle da un portone carrabile. L'area è trattata a uliveto e contiene due piccoli accessori.

MAGAZZINO - C.F. foglio 34 part. 1618 piccola costruzione in pietra a facciavista, disposta sul solo piano terra, realizzata contro-terra, composta da due ambienti non comunicanti, attualmente utilizzato come ricovero per i cani. Altezza interna media m. 2,4. Superficie lorda mq 7,5 circa.

MAGAZZINO CON CORTE ANNESSA - C.F. foglio 34 part. 1620: piccola costruzione in pietra a facciavista, disposta sul solo piano terra, realizzata controterra, composta da due corpi non comunicanti. Corte esclusiva, antistante l'edificio, superficie di circa mq 51, relativamente pianeggiante Altezza interna media m. 2,8 circa e m. 2,0. Superficie lorda mq 36 circa, oltre a mq 45 di corte.

Superficie Commerciale Vendibile Lotto 4: mq 1.910 per i terreni, mq 48 per i magazzini e mq 127 per l'abitazione.

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI

Trattasi di porzione di un fabbricato antico, ristrutturato negli anni 90 del secolo scorso, caratterizzato dal paramento esterno in pietra a facciavista, che si sviluppa su tre piani: piano terra, soppalco e piano seminterrato, con ingresso dal piano terra su Via dell'Arco, nonché di un vicino appezzamento di terreno di forma irregolare, posto in forte pendio e percorso da un ampio sentiero a tornanti. L'appezzamento di terreno, cinto su tre lati da mura in pietra, è accessibile a monte da un portone pedonale in fondo ad una rampa di scale, e a valle da un portone carrabile che conduce al sentiero interno. L'area è trattata a uliveto e contiene due piccoli accessori. Il confine con la vicina part. 309 è delimitato da recinzione metallica su paletti. Tra le due part. 1617 e 1619 non vi è delimitazione alcuna.

Gli immobili si trovano rispettivamente ai margini ed appena fuori dal centro storico di Trevi, sul fianco sud-est e sud del colle, in località Piaggia, tra gli uliveti che circondano la cittadina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
34	237	6	A/2	2	5 vani	Totale: 124 mq Totale escl. Aree scoperte mq 124	€ 387,34
34	1618	-	C/2	4	5 mq	Totale: 9 mq	€ 7,75
34	1620	-	C/2	4	20 mq	Totale: 30 mq	€ 30,99

Catasto Terreni del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	34	1617	Uliveto	2	721 mq	€ 3,35	€ 1,49
//	34	1618	Ente urbano	-	9 mq	-	-
//	34	1619	Uliveto	2	1.189 mq	€ 5,53	€ 2,46
//	34	1620	Ente urbano	-	81 mq	-	-

PREZZO BASE LOTTO:

€ 111.000,00 (Euro Centoundicimila/00) (Valore del lotto da Perizia: Euro 111.000,00 - Euro Centoundicimila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

€ 83.250,00 (Euro Ottantatremiladuecentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.100,00 (Euro Millecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

All'epoca del sopralluogo effettuato dal C.T.U. gli immobili risultavano tutti liberi da persone. A seguito della verifica effettuata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate competente è risultata la presenza, relativamente all'abitazione, di un contratto di affitto registrato, scaduto e non rinnovato. Successivamente, nel corso dell'accesso del 16/10/2020, veniva riferito all'incaricato dell'IVG di Perugia che l'immobile sarebbe stato locato dall'aprile 2019 a soggetto, non presente al momento dell'accesso, che lo occuperebbe saltuariamente. Il relativo contratto di locazione, non esibito all'incaricato IVG, sarebbe in ogni caso non opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulato dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

LOTTO 5**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Terreni e fabbricati siti in Trevi, Fraz. Pigge**

Trattasi di aree piuttosto acclivi, di natura boschiva e/o ulivata, incolte ed abbandonate da molto tempo, prive di recinzione o di delimitazione alcuna, su cui insistono due piccoli fabbricati (part. 340 e 341) che il C.T.U. non ha potuto visionare a causa delle cattive condizioni di accesso, di cui pertanto ha rilevato la superficie riportata nelle mappe e nelle visure catastali:

part. 341: sup. fabbricato mq 38

part. 340: sup. fabbricato mq 24

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI

I terreni in oggetto si trovano in una zona collinare ad est di Bovara e a sud di Coste San Paolo. In particolare la part. 391 si trova a sud ovest della chiesa di Sant'Arcangelo, mentre le altre particelle si trovano più a nord e più in quota.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Terreni del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	44	17	Bosco misto	1	8.440 mq	€ 8,72	€ 2,62
//	44	20	Uliveto	4	2.630 mq	€ 5,43	€ 1,36
//	44	22	Uliveto	4	3.310 mq	€ 6,84	€ 1,71
//	44	27	Seminativo Arborato	4	4.210 mq	€ 15,22	€ 16,31
//	44	28	Corte (comune alle part. 340 e 341)	-	55 mq	-	-
//	44	282	Bosco misto	1	8.580 mq	€ 4,73	€ 1,42
//	44	339	Seminativo Arborato	4	4.520 mq	€ 16,34	€ 17,51
//	44	340	Fabbricato rurale	-	60 mq	-	-
//	44	341	Fabbricato rurale	-	105 mq	-	-
//	44	391	Uliveto	2	4.540 mq	€ 21,10	€ 9,38

PREZZO BASE LOTTO:

€ 22.000,00 (Euro Ventiduemila/00) (Valore del lotto da Perizia: € 22.000,00 -Euro Ventiduemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

€ 16.500,00 (Euro Sedecimilacinquecento/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 200,00 (Euro Duecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

Gli immobili risultano liberi da persone e cose.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

LOTTO 6

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione, Cantina e Magazzino siti in Trevi, Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda s.n.c., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte).

Abitazione – C.F. foglio 58 part. 2 sub. 11 - Disposta su tre livelli (seminterrato, terra e primo rispetto a Via Flaminia), il seminterrato accessibile solo dalla quota di Via Chiesa Tonda, gli altri due collegati internamente da una scala esclusiva. Nel seminterrato si trova un locale ad uso cantina, accessibile dalla corte comune direttamente sulla strada. Altezza interna m. 3,55. Superficie lorda mq 19.

L'abitazione è così composta: al piano terra con altezza m. 3,3 si trovano ingresso e vano scala, ingresso, dispensa e cucina rustica; al piano primo con altezza m. 2,90 si trovano pianerottolo, ingresso/corridoio, cucina/pranzo,

soggiorno, bagno, camera, bagno, camera, studio, due balconi. Al di sopra si trova un terrazzo da cui si accede al sottotetto praticabile ma non abitabile.

Superficie calpestabile complessiva dell'abitazione pari a circa mq 193. Superficie lorda pari a mq 243 circa oltre a mq 35 di terrazzi e balconi e mq 122 di soffitta non abitabile.

MAGAZZINO - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 12 - Grande locale con pilastro interno, accessibile dalla corte comune alla quota di Via Chiesa Tonda e dalla via stessa. All'interno del locale è ricavata una centrale termica che serve l'abitazione. Altezza interna di m. 3,30.

Superficie calpestabile mq 107,3. Superficie lorda mq 126 circa.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 277

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI

Lo stabile di cui fanno parte i beni pignorati si trova in loc. Pigge presso la cosiddetta "Chiesa Tonda", è disposto su tre piani (terra, primo e seminterrato) ed è composto da un corpo più antico, vicino alla chiesa, e da un corpo evidentemente più recente. Poiché il terreno è in forte pendenza, lo stabile presenta il piano terra alla quota di Via Flaminia, mentre il piano seminterrato si trova alla quota della sottostante Via Chiesa Tonda. L'edificio è composto da garage, cantine, fondi, due appartamenti e un negozio.

Si tratta di un'area a sud del territorio comunale e a valle del centro storico di Trevi, compresa tra la vecchia Strada Statale Flaminia e il torrente Clitunno. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice della Via Flaminia, ha il suo nucleo più antico proprio presso la chiesa, in cui si trovano anche alcuni esercizi commerciali. La località dista circa 4 km dallo svincolo della superstrada circa 5 km dal centro storico di Trevi. In particolare lo stabile si affaccia su una corte nei pressi della Via Flaminia adibita a parcheggio, proprio accanto alla Chiesa "Tonda" da cui è separato solo da un vicolo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	2	8	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 9, 10, 11 e 12				
58	2	12	C/2	3	110 mq	Totale 130 mq	€ 142,03
58	2	11	A/2	2	9,5 vani	Totale: 233 mq Totale escluse le aree scoperte mq 227	€ 313,29

* Si precisa che nella corte comune (Part. 2 sub. 8) si trova il bombolone interrato del GPL che alimenta la caldaia dell'abitazione Part. 263 sub 4.

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	58	2	//	Ente Urbano	-	550 mq	-	-

PREZZO BASE LOTTO:

€ 177.000,00 (Euro Centosettantasettemila/00) (Valore del lotto da Perizia: € 177.000,00 - Euro Centosettantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

€ 132.750,00 (Euro Centotrentaduemilasettecentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.700,00 (Euro Millesettecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

L'abitazione ed il magazzino, all'atto dell'accesso del C.T.U., risultavano occupati dagli esecutati. Tuttavia, al successivo accesso dell'incaricato dell'IVG di Perugia del 16/10/2020, l'abitazione risultava occupata da terzo soggetto in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 1/8/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13/8/2019, non opponibile dunque alla procedura esecutiva in quanto stipulato e registrato dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

LOTTO 7

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Negozi e Autorimessa siti in Trevi, Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda s.n.c., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte).

NEGOZIO – C.F. foglio 58 part. 2 sub. 10 - Locale al piano terra con wc, accessibile dalla corte su Via Flaminia tramite una grande vetrina.

Altezza interna m. 3,30. Superficie calpestabile di mq 58 e Superficie lorda mq 64.

Area di sedime dell'AUTORIMESSA - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 9: vano quadrangolare realizzato controterra.

Superficie lorda mq 47 circa.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 64 + 47**DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI**

Lo stabile di cui fanno parte i beni pignorati si trova in loc. Pigge presso la cosiddetta "Chiesa Tonda", è disposto su tre piani (terra, primo e seminterrato) ed è composto da un corpo più antico, vicino alla chiesa, e da un corpo evidentemente più recente. Poiché il terreno è in forte pendenza, lo stabile presenta il piano terra alla quota di Via Flaminia, mentre il piano seminterrato si trova alla quota della sottostante Via Chiesa Tonda. L'edificio è composto da garage, cantine, fondi, due appartamenti e un negozio.

Si tratta di un'area a sud del territorio comunale e a valle del centro storico di Trevi, compresa tra la vecchia Strada Statale Flaminia e il torrente Clitunno. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice della Via Flaminia, ha il suo nucleo più antico proprio presso la chiesa, in cui si trovano anche alcuni esercizi commerciali. La località dista circa

4 km dallo svincolo della superstrada circa 5 km dal centro storico di Trevi. In particolare lo stabile si affaccia su una corte nei pressi della Via Flaminia adibita a parcheggio, proprio accanto alla Chiesa “Tonda” da cui è separato solo da un vicolo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	2	8	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 9, 10, 11 e 12				
58	2	10	C/1	4	55 mq	Totale: 70 mq	€ 653,32
58	2	9	C/6	3	41 mq	Totale: 48 mq	€ 59,29

* Si precisa che nella corte comune (part. 2 sub. 8) si trova il bombolone interrato del GPL che alimenta la caldaia dell'abitazione part. 263 sub. 4.

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	58	2	//	Ente Urbano	-	550 mq	-	-

PREZZO BASE LOTTO:

€ 54.000,00 (Euro Cinquantaquattromila/00) (Valore del lotto da Perizia: € 54.000,00 - Euro Cinquantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

€ 40.500,00 (Euro Quarantamilaquattrocento/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 550,00 (Euro Cinquecentocinquanta/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

L'autorimessa (sub. 9), all'atto dell'accesso del C.T.U. risultava occupata dagli esecutari. All'atto dell'accesso del 13/11/2020, l'incaricato dell'IVG ne riscontrava le normali condizioni d'uso e di manutenzione.

All'atto del predetto accesso dell'incaricato dell'IVG di Perugia in data 13/11/2020, il negozio (sub. 10) risultava invece occupato da una attività di sartoria, in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 14/4/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27/4/2017, non opponibile dunque alla procedura esecutiva in quanto stipulato e registrato dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il C.T.U. ha rilevato che sarà necessario chiudere la porta di comunicazione tra il negozio e l'abitazione attigua.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

LOTTO 8

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione e Magazzino siti in Trevi, Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda s.n.c., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte).

CORTE : Corte di sagoma a L che costeggia l'edificio su due lati: di fronte all'ingresso dell'abitazione, piazzale asfaltato, e a nord una scala in selciato che costituisce il passaggio verso la via sottostante. Superficie Catastale mq 140, che detratti dell'ingombro dell'edificio si riducono a mq 70.

MAGAZZINO: grande locale al piano seminterrato con pilastri interni e una finestra, accessibile mediante portone carrabile da Via Chiesa Tonda. Altezza interna m. 3,55.

Superficie calpestabile mq 56. Superficie lorda mq 70.

ABITAZIONE: Disposta sul solo piano terra rispetto a Via Flaminia, da cui è accessibile, così composta: ingresso/cucina/pranzo, disimpegno, bagno, soggiorno, 2 camere. Altezza interna m.3,10.

Superficie calpestabile mq 56,6. Superficie lorda mq 70.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 88

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI

Lo stabile di cui fanno parte i beni pignorati si trova in loc. Pigge presso la cosiddetta “Chiesa Tonda”, è disposto su tre piani (terra, primo e seminterrato) ed è composto da un corpo più antico, vicino alla chiesa, e da un corpo evidentemente più recente. Poiché il terreno è in forte pendenza, lo stabile presenta il piano terra alla quota di Via Flaminia, mentre il piano seminterrato si trova alla quota della sottostante Via Chiesa Tonda. L'edificio è composto da garage, cantine, fondi, due appartamenti e un negozio.

Si tratta di un'area a sud del territorio comunale e a valle del centro storico di Trevi, compresa tra la vecchia Strada Statale Flaminia e il torrente Clitunno. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice della Via Flaminia, ha il suo nucleo più antico proprio presso la chiesa, in cui si trovano anche alcuni esercizi commerciali. La località dista circa 4 km dallo svincolo della superstrada circa 5 km dal centro storico di Trevi. In particolare lo stabile si affaccia su una corte nei pressi della Via Flaminia adibita a parcheggio, proprio accanto alla Chiesa “Tonda” da cui è separato solo da un vicolo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	263	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 4				
58	263	2	C/2	3	55 mq	Totale 77 mq	€ 71,01
58	263	4	A/2	3	4,5 vani	Totale 76 mq Totale escluse le aree scoperte mq 76	€ 244,03

* Si precisa che il bombolone GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento si trova nella vicina part. 2 sub. 8 (corte comune ai beni dei lotti 6 e 7)

PREZZO BASE LOTTO:

€ 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00) (Valore del lotto da Perizia: € 75.000,00 - Euro Settantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):

€ 56.250,00 (Euro Cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 750,00 (Euro Settecentocinquanta/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

L'immobile part. 263 sub. 4 è occupato in base a contratto di locazione del 14/9/2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 8/10/2013, con decorrenza dal 1/10/2013 e scadenza il 30/9/2017 e della durata di 4 anni, con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni, salva tempestiva disdetta ad opera della parte locatrice ex art. 3 L. 431/1998. Il locale al piano seminterrato (part. 263 sub. 2) non è citato nel predetto contratto di affitto, tuttavia viene utilizzato dallo stesso conduttore con il consenso del proprietario. Detto contratto di locazione non è tuttavia opponibile alla procedura esecutiva, essendo stato stipulato e registrato dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

LOTTI 9 E 10 ACCORPATI

A) LOTTO 9:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione con fondi e corte adiacente, site in Trevi, fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda.

AREA URBANA – C.F. PART. 668. Piccola corte affacciata sul torrente Clitunno, accessibile da Via Chiesa Tonda tramite la part. 10 (non pignorata) o dalla corte della part. 9. Superficie catastale mq 190.

ABITAZIONE – C.F. foglio 58 part. 8-9 Posta al piano rialzato, accessibile da Via Chiesa Tonda, provvista di piccola corte affacciata sul Clitunno (mq 93 circa). L'**abitazione** è così composta: al piano rialzato ingresso e scale, cucina, 3 camere, soggiorno, oltre al terrazzo e pianerottolo di accesso esterno; al piano primo torretta adibita a ripostiglio. Al piano seminterrato si trovano i **fondi** rustici così composti: ingresso (con altezza m. 1,90), 2 fondi, magazzino e ripostiglio.

Superficie calpestabile abitazione mq 107,3. Superficie lorda mq 135 (di cui mq 21 la torretta) oltre a mq31 di spazi esterni.

Superficie calpestabile fondi mq 100,6. Superficie lorda mq 124 oltre a mq 8 con altezza inferiore a m. 2.

Superficie Commerciale Vendibile mq 154 + mq 190 corte (part. 668)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	8 9	-	A/3	2	7 vani	Totale 167 mq Totale escluse le aree scoperte mq 149	€ 354,29
58	668	-	Area urbana		190 mq	-	-

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
-	58	668	//	Ente Urbano	-	190 mq	-	-

B) LOTTO 10:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Terreni siti in Trevi, Fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 14 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, compreso tra il torrente Clitunno e un fosso, accessibile da una strada bianca che costeggia il fosso tramite un piccolo ponte in ferro. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e punteggiato di alberature. Superficie catastale mq 1.580 Confini: part. 13; part. 18; part. 19; fosso, Torrente Clitunno.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 25 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, sito ad ovest del tracciato ferroviario, accessibile da Via Chiesa Tonda tramite la part. 604. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. Superficie catastale mq 1.877 Confini: part. 24; part. 18; part. 600, part. 604.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 594 appezzamento di terreno di forma trapezoidale, attestato su Via Chiesa Tonda poco più a sud delle part. 604 e 25. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. Superficie catastale mq 1.884 Confini: part. 597 e 595; part. 592; strada vicinale.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 604 Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, sito ad ovest del tracciato ferroviario, accessibile da Via Chiesa Tonda. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. Superficie catastale mq 1.85 Confini: part. 24; part. 606; part. 25.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 670 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, compreso tra il torrente Clitunno e un fosso, accessibile da una strada bianca che costeggia il fosso tramite un piccolo ponte in ferro. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e punteggiato di alberature. Superficie catastale mq 610 Confini: part. 13; part. 669; fosso, Torrente Clitunno.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 6.136

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Riduzione	R.D.	R.A.
58	14	//	Seminativo Arborato	1	1.580 mq	A52	€ 13,32	€ 6,53
58	25	//	Seminativo	2	1.877 mq	A17; A52	€ 10,47	€ 9,69
58	594	//	Seminativo Arborato	2	1.884 mq		€ 11,68	€ 9,24
58	604	//	Seminativo Arborato	2	185 mq	A17; A52	€ 1,03	€ 0,91
58	668	//	Ente Urbano	//	190 mq		//	//
58	670	//	Seminativo Irriguo	1	610 mq	A52	€ 6,20	€ 3,47

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI

I beni pignorati si trovano in loc. Pigge presso la cosiddetta “Chiesa Tonda”. Si tratta di un'area a sud del territorio comunale e a valle del centro storico di Trevi, compresa tra la vecchia Strada Statale Flaminia e il torrente Clitunno. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice della Via Flaminia, ha il suo nucleo più antico proprio presso la chiesa, in cui si trovano anche alcuni esercizi commerciali. La località dista circa 4 km dallo svincolo della superstrada circa 5 km dal centro storico di Trevi.

In particolare **lo stabile** in cui sono ricomprese le porzioni di immobile pignorate, costituito da un caseggiato stretto e lungo disposto su tre piani (terra, primo e secondo) e composto da garage, cantine, fondi e appartamenti, si trova proprio a valle dell'abside della Chiesa e si affaccia sul torrente Clitunno.

I **terreni** si trovano tutti a sud del torrente Clitunno.

PREZZO BASE LOTTI ACCORPATI:

€ 132.000,00 (Euro Centotrentaduemila/00) [Valore del Lotto 9 da Perizia: € 119.000,00 (Euro Centodiciannovemila/00) + Valore del Lotto 10 da Perizia: € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)]

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):
€ 99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)**

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.300,00 (Euro Milletrecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO:

In data 13/11/2020, all'atto dell'accesso dell'incaricato dell'IVG di Perugia, gli immobili di cui al Lotto 9 risultavano occupati da terzo soggetto in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 4/5/2020, con decorrenza dal 1/7/2020, in corso di registrazione, e dunque non opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulato dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare.

I terreni di cui al Lotto 10 sono liberi da persone e cose.

Custode dei beni pignorati è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla **relazione di stima** agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Diego Marchi, CTU, che **deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente ed integralmente rinvio** anche per tutto ciò che concerne la provenienza, la situazione urbanistico edilizia e 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** - **www.astagiudiziaria.com** - **www.tribunalespoletto.it** - **www.sispo.it** - **www.venitalia.it**.

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Maria Antistica Cascioli ai seguenti recapiti: Cell.: 393/9745211 - Tel. e Fax 0743/48961**, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com**.

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO È NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI E AVVERTENZE

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta è per il Lotto 3 di Euro € 245.000,00 (Euro Duecentoquarantacinquemila/00), per il Lotto 4 di Euro € 111.000,00 (Euro Centoundicimila/00), per il Lotto 5 di Euro € 22.000,00 (Euro Ventiduemila/00), per il Lotto 6 di Euro € 177.000,00 (Euro Centosettantasettemila/00), per il Lotto 7 di Euro € 54.000,00 (Euro Cinquantaquattromila/00), per il Lotto 8 di Euro € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00), per i Lotti 9 e 10 accorpati di Euro € 132.000,00 (Euro Centotrentaduemila/00), con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.** Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, 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.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015
l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 14.30 del giorno 24/03/2021**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita sito in Spoleto (PG), V.le Trento e Trieste n. 52 (Cell. 393/9745211 - Tel. e Fax 0743/48961). All'esterno della busta chiusa verranno

annotati l'indicazione 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; la data e l'ora del deposito.

- 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:
- **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 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 le persone giuridiche**: 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. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 - **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. 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 non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
 - **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, salva eventuale rateizzazione da concedersi da parte del Giudice dell'Esecuzione per giustificati motivi;
 - **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, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli 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. 70/2013*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a **titolo di cauzione**. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito

<https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 14.30 del giorno antecedente la gara** (ossia **entro le ore 14.30 del giorno 24/03/2021**) esclusivamente in via telematica all'interno del portale **<https://ivgumbria.fallcoaste.it>** (previa registrazione) attraverso la funzione "Login/Registrazione" in alto a destra.

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 **25 marzo 2021, alle ore 11:30**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, Via XXV Aprile 52.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

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

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, 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, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli 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, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed 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 di un minore 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 medesima, 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 specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta 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.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: **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. 70/2013 Tribunale di Spoleto"*.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenzagara@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211.

IN OGNI CASO

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

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore **14.30** del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- 4) Il giorno **25 marzo 2021 alle ore 11:30** presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG), in via XXV Aprile 52, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
 - a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
 - b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore **11:30**, presso la sede di Spoleto (PG), in via XXV Aprile 52, 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. A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed 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;

- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base 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 c.III° c.p.c.**

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una 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 senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
 - **in caso di adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**
 - **in caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**
- d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
 - e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
 - f) Zucchetti Software Giuridico srl 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 delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

- g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
 - h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 5) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, salva eventuale rateizzazione da concedersi dal Giudice dell'Esecuzione per giustificati motivi. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio entro tre giorni dall'aggiudicazione definitiva secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- 6) il saldo prezzo e le spese nella misura del 10% del prezzo offerto salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;
- 7) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
- 8) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..
-

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario ed in particolare 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;
- 5) quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
- 6) quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
- 7) 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** (presumibilmente con tempi non brevissimi e con le spese a carico della massa);
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

- 9) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Simone SALCERINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede di Spoleto (PG), in via XXV Aprile 52;
- 10) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. dott. Simone SALCERINI con provvedimento del 31/10/2019 depositato in cancelleria il 31/10/2019;
- 11) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Spoleto (PG) V.le Trento e Trieste n. 52;
- 12) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti, alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it - nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 13) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:** <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoleto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it - ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;
- 14) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985;
- 15) 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 delegato alla vendita;
- 16) 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.;
- 17) 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 e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di

un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;

- 18) 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. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, 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 sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Spoletto, lì 23 dicembre 2021.

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Antistica Cascioli

