

Avv. ROSSANO PONTI  
Piazza G. Garibaldi n. 8  
Tel. e Fax. 0743 47300  
06049 SPOLETO (PG)  
PEC [rossano.ponti@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:rossano.ponti@avvocatispoleto.legalmail.it)  
Mail [info@pontistudiolegale.it](mailto:info@pontistudiolegale.it)

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**Sez. Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita delegata nella procedura esecutiva immobiliare n. 163/2017**

Il sottoscritto avv. Rossano Ponti, professionista delegato, giusta ordinanza del 11.09.2018 a firma del G. E. Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Salcerini, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

avvisa

che il giorno **16.03.2022 alle ore 15.00** presso la Sala Aste sita in Spoleto, via XXV Aprile n. 52 si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

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

degli immobili pignorati di seguito indicati, con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà pari al 1000/1000 sui seguenti beni – terreni agricoli con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione, di circa mq. 996,00 di superficie utile, posti nel Comune di Spoleto, Frazione Rapicciano località casaletto Santini, censiti al CT del Comune di Spoleto al foglio foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234; nel foglio n° 184 con le particelle n° 649 – 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 94 – 98 – 99 – 116-601, della superficie di Ha 29.30.90 aventi Reddito Dominicale € 505,52 e Reddito Agrario € 502,06. La zona in cui si trova il corpo aziendale principale è posta in località Casaletto Santini; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 400 m.s.l. del mare e posta a circa 8/10 km da Spoleto; la località più vicina è San Giovanni di Baiano. Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati ancora in corso di costruzione con annessi terreni agricoli costituenti nel loro insieme un complesso immobiliare che avrebbe dovuto prevedere lo sviluppo di un'attività agrituristica. I due edifici sono collegati da un tunnel al piano interrato; di questi due edifici, uno era stato previsto adibito a civile abitazione della proprietaria con annesse attività recettive, mentre l'altro era stato previsto ad attività ricettiva agrituristica e di piccola ristorazione. I lavori per la realizzazione del complesso edilizio hanno avuto inizio in data 18/02/2002 a seguito della Concessione Edilizia n° 20608 del 19/02/2001 e successive Varianti in corso d'opera, ma i lavori non risultano essere stati terminati. Viene precisato, inoltre, che i fabbricati sono ancora censiti al C.T. come fabbricato rurale (particella n° 99 del foglio n° 184) individuante l'edificio 1 ad uso abitativo e fabbricato da accertare all'urbano (particella n° 649 del foglio n° 184) individuante l'edificio 2 ad uso agriturismo.

I beni risultano essere liberi.

**Il prezzo del lotto da perizia ammonta ad € 121.449,38**

Catasto Terreni Comune Spoleto

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	Micro Zona	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA R.D. – R.A.(€)
184	88		Bosco Misco				0.24.40	1,66 – 0,38
184	89		Pascolo				0.18.30	1,78 – 0,57
184	100		Seminativo				2.72.30	79,32 – 112,50
184	102		Sem. Arborato				0.87.40	27,58 – 33,85
184	103		Seminativo				3.45.80	100,73 – 142,87
184	104		Bosco Misto				1.65.70	11,26 – 2,57

*P*

184	105		Bosco Misto			2.75.70	18,74 – 4,27
184	109		Seminativo			0.72.20	21,03 – 29,83
184	110		Seminativo			0.09.30	2,71 – 3,84
184	133		Bosco Misto			0.13.80	0,94 – 0,21
199	89		Bosco Misto			0.84.10	6,94 – 1,74
199	109		Bosco Misto			0.43.40	3,58 – 0,90
199	128		Sem. Arborato			0.36.50	11,52 – 14,14
199	129		Seminativo			0.54.50	11,91 – 19,70
199	130		Bosco Ceduo			0.15.50	1,43 – 0,08
199	131		Bosco Misto			0.20.30	1,38 – 0,31
199	139		Bosco Misto			0.34.50	2,34 – 0,53
199	152		Bosco Ceduo			0.44.70	4,12 – 0,23
199	153		Pascolo			0.01.50	0,15 – 0,05
199	190		Pascolo			0.00.40	0,04 – 0,01
199	191		Pascolo			0.00.10	0,01 – 0,01
209	55		Bosco Ceduo			2.91.10	35,33 – 6,01
209	86		Seminativo			0.33.30	9,70 – 13,76
209	87		Bosco Ceduo			0.04.80	0,44 – 0,02
209	116		Pascolo Cesp.			0.06.40	0,19 – 0,13
209	117		Uliveto			0.76.30	20,37 – 5,91
209	119		Bosco Ceduo			0.04.30	0,40 – 0,02
209	120		Seminativo			0.49.50	14,42 – 20,45
209	125		Bosco Ceduo			0.17.60	1,62 – 0,09
209	126		Sem. Arborato			0.43.90	11,72 – 14,74
209	128		Bosco Misto			0.07.30	14,09 – 3,21
209	137		Bosco Misto			1.16.10	7,89 – 1,81
209	138		Seminativo			0.07.90	2,30 – 3,26
209	139		Bosco Misto			0.27.10	1,84 – 0,42
209	140		Pascolo Cesp.			0.33.40	0,97 – 0,69
209	155		Bosco Ceduo			0.43.10	3,98 – 0,22
209	156		Pascolo Arb.			0.57.00	5,26 – 2,36
209	157		Pascolo Arb.			0.91.20	8,41 – 3,77
209	232		Bosco Misto			0.00.10	0,01 – 0,01
209	234		Uliveto			0.44.20	19,31 – 9,13
184	649		Fu da accer.re			0.02.47	-----
184	612		Area Rurale			0.12.77	-----
184	613		Area Rurale			0.01.23	-----
184	614		Seminativo			0.43.28	12,61 – 17,88
184	615		Seminativo			0.00.61	0,18 – 0,25
184	616		Seminativo			0.00.91	0,27 – 0,38
184	94		Pascolo			0.07.50	0,73 – 0,23
184	98		Vigneto			0.17.40	6,76 – 7,19
184	99		Fabbr.to rurale			0.14.12	-----
184	116		Seminativo Arb.			0.55.61	17,55 – 21,54
184	601		Relit Strad			0.07.20	

**PREZZO BASE DEL LOTTO: € 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00)**

**Offerta minima: € 61.500,00 (euro sessantunomilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo € 1.000,00**

**Stato di occupazione del lotto: libero.**

\*\*\*

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom Felici Daniele in data 08.09.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per

tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) o [www.tribunale.spoleto.giustizia.it](http://www.tribunale.spoleto.giustizia.it) [www.sispo.it](http://www.sispo.it) [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) [www.subito.it](http://www.subito.it) informazioni presso il delegato avva Rossano Ponti Tel. 0743/47300, oppure presso il custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia tel. 0755913525 – mail: [ivg@ivgperugia.it](mailto:ivg@ivgperugia.it) al quale ci si potrà rivolgere anche per la visione dell'immobile.  
La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate al presente avviso.  
Spoleto, li 26.11.2021

Il Professionista Delegato  
Avv. Rossano Ponti



### CONDIZIONI IN MATERIA DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

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

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.** 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:**

#### IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita, presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Spoleto, piazza Garibaldi n. 8. 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 codice fiscale e del documento di identità in corso di validità dell'offerente. 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 nonché del codice fiscale 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;

- **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, salvo termini più lunghi che, tuttavia, dovranno essere autorizzati dal G.E. sussistendone gravi 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, del diritto di accedere ai benefici della prima casa;
- **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: *"Esec. immobiliare n. 163/2017 Tribunale di Spoleto"*, 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;

**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 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (previa registrazione) munita della seguente documentazione:

- 1) Offerta d'asta, con il medesimo contenuto previsto nel precedente punto alla lett. a) ivi previsti i documenti allegati;
- 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");

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 al Gestore della Vendita - Zucchetti).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: *"versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 163/2017 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](mailto: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](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211.

### **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 nella data ed alle ore fissate nell'avviso sopra indicato, presso la sala Aste sita in Spoleto, via XXV Aprile n. 52.

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

### **SINTESI DELLE 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.

### **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 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita;

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno e nell'ora indicati nell'avviso sopra riportato presso la sede di Spoleto, via XXV Aprile n. 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 nell'ora indicata presso la sala aste sopra individuata 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 tal fine 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.**
- **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;
- d) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) **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. 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 20% 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;**
- i) il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% 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;

- j) 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;
- k) **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, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) **quando il bene è libero ed 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 Sala Aste sita in Spoleto, via XXV Aprile n. 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. Salcerini;
- 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, in Spoleto, Piazza Garibaldi n. 8;
- 12) **il presente avviso di vendita** nonché 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:

DR

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)  
[www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) nei termini  
assegnati dal G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

- 13) 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 convert. 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 comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 c. 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, li 26.11.2021

Il Professionista Delegato

