

AVV. PIER LUIGIA CASCIOLA
06049 SPOLETO (PG) – PIAZZA DUOMO N. 8
TEL. 0743/220915
E- mail: pieracasciola@gmail.com
P.E.C.: pierluigia.casciola@avvocatispoletto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 103/2013 R.G.E. (a cui è riunita la n. 152/2013)

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

La sottoscritta Avv. Casciola Pier Luigia, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., in virtù di ordinanza autorizzativa del 26/10/2018 del Giudice dott. Simone Salcerini, nonché di successivo provvedimento di proroga depositato in data 10/03/2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto, dott. Alberto CAPPELLINI

AVVISA

CHE IL GIORNO 29 MAGGIO 2023 ALLE ORE 14:00

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

II° VENDITA SENZA INCANTO

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

dei seguenti beni immobili (con ribasso non inferiore del 20% del precedente prezzo base d'asta), con gara in caso di più offerenti:

LOTTO N. 1

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione di tre piani fuori terra, con accessorio esterno e corte esclusiva, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della località La Polzella, censito al N.C.E.U. al foglio 25, particella 586, subalterni 1, 2 e 3 (ex particella 2).

Il complesso è costruito da due strutture di forma rettangolare: una destinata ad abitazione con locali seminterrati e sottotetto (composta da cantina, fondi, ingresso cucina, soggiorno, studio, sala da pranzo, quattro camere da letto e quattro bagni), l'altra costituente un annesso di circa 125 mq, destinato a magazzini/stalle con fienile al piano superiore.

I beni sono serviti da una corte comune di circa 1412 mq..

Confini: strada vicinale dell'Albanello, soggetti terzi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
25	586	1	U		A07	U	10,5	305	948,99

25	586	2	U		C02	U	52	79	80,57
25	586	3	U		C02	U	222	254	343,96

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1: € 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 173.250,00 (euro centosettantatremiladuecentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 2.000,00 (euro duemila/00).

LOTTO N. 2

diritti di piena proprietà su terreni adibiti a vigneto, posti su areali D.O.G. e I.G.P., siti nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al fg. 15, particelle 63, 64, 65, 66, 67, 512 (ex particella 52A), 516 (ex particella 53B), 520 (ex particella 91A) e 521 (ex particella 91B) – foglio 24, particelle 25 e 26 – foglio 25, particelle 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 514 (ex particella 56) e 516 (ex particella 59).

Rendita Dominicale complessiva: € 1.339,51.

Rendita Agraria complessiva: € 1.156,43.

La giacitura dei terreni è di pianura, l'esposizione prevalente è a sud-est, la natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto. Il terreno agricolo è agevolmente lavorabile con mezzi meccanici.

I terreni sono condotti in affitto e coltivati a vitigno per la produzione di vini DOP e IGP (Rosso di Montefalco, Sagrantino di Montefalco e Trebbiano Spoletino).

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita Dom.	Rendita Agr.
15	63			T - AA Sem.	1	1810	10,47	10,28
				T - AB Vign.	2	8090	41,78	39,69
15	64			T - AA Sem. irr.	1	2597	19,85	15,42
				T - AB Vign.	2	32543	168,07	159,67
15	65			T - Vign.	2	12630	65,23	61,97
15	66			T - Vign.	2	19720	101,85	96,75
15	67			T - AA Sem. Arb.	1	840	4,86	4,77
				T - AB Vign.	2	7100	36,67	34,84
15	512			T - Sem. Irr.	2	22770	117,6	11,72
15	516			T - AA Sem. Irr.	1	22	0,17	0,13
				T - AB Vign.	2	388	2,00	1,90
15	520			T - Sem. Irr.	2	9600	49,58	47,1

15	521			T - Sem. Irr.	1	520	3,97	3,09
24	25			T - AA Vign.	2	3489	21,17	17,12
				T - AB Sem. Irr.	2	851	6,4	5,05
24	26			T - Sem. Irr.	2	6670	50,19	39,61
25	21			T - Vign.	2	1280	6,61	6,28
25	31			T - AA Vign.	2	39484	203,92	193,72
				0 - AB - Pasc. Arb.	1	1106	0,91	0,4
25	55			T - Vign.	2	830	4,29	4,07
25	57			T - Vign.	2	1310	6,77	6,43
25	58			T - Vign.	2	2520	13,01	12,36
25	60			T - AA Sem.	1	760	4,4	4,32
				T - AB Vign.	2	5500	28,41	26,98
25	61			T - Vign.	2	6810	35,17	33,41
25	514			T - Vign.	2	52750	272,43	258,81
25	516			T - Vign.	2	12340	63,73	60,54

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2: € 813.800,00

(euro ottocentotredicimilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 610.350,00 (euro seicentodiecimilatrecentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 8.000,00 (euro ottomila/00).

LOTTO N. 3

diritti di piena proprietà su magazzino adibito a cantina per la produzione, l'imbottigliamento e lo stoccaggio di vino da tavola, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, in Loc. La Polzella, beni censiti al N.C.E.U. al foglio 25, particella 17, subalterni 2, 3 e 4 (ex particella 16p) – e al N.C.T. al foglio 25, particella 554 (ex particella 16p).

Il lotto è composto da due edifici monopiano di forma rettangolare, entrambi ricadenti al fg. 25 part. 17 di cui il principale (part. 17 subb. 2 e 3) adibito all'attività vinicola, mentre l'altro di dimensioni molto inferiori (part. 17 sub 4) utilizzato come magazzino/locale di servizio.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	17	2			U			
25	17	3			U			
25	17	4			U			
25	554				T			

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 3: € 350.400,00

(euro trecentocinquantamilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 262.800,00 (euro duecentosessantaduemilaottocento/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

LOTTO N. 4

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione di due piani fuori terra con corte esclusiva e appezzamento di terreno, suddiviso in due appartamenti di cui uno abitabile al piano primo e fondi con cantine al piano terra, sito nel Comune di Montefalco, in Loc. La Polzella, censiti al N.C.E.U. al foglio 25, particella 587, subalterni 1, 2, 3 e 4 (ex particella 102p) – e al N.C.T. al fg. 25, particella 100.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura di laterizio, la corte di terreno esterna è utilizzata come accesso alla proprietà, come area di sosta per autoveicoli e come giardino, mentre il lotto di terreno annesso (part. 100), confinante sul lato nord-ovest, risulta incolto.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
25	587	1			BCNC				
25	587	2	U		C/2	1	135	177	174,30
25	587	3	U		A/3	1	4,5	85	227,76
25	587	4	U		A/3	1	4,5	92	227,76
25	100				T - Sem. Irr	1	Sup. 1.500	Rend. Dom. 12,18	Rend. Agr. 8,91

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 4: € 174.800,00

(euro centosettantaquattromilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 131.100,00 (euro centotrentunomilacento/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

LOTTO N. 5

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione da ristrutturare di due piani fuori terra con corte esclusiva, attualmente suddiviso in due appartamenti al piano primo e fondi con cantine al piano terra, sito nel Comune di Montefalco, in Loc. La Polzella, censito al N.C.E.U. al foglio 25, particella 587, subalterni

5, 6, 7 e 8 (ex particella 102p). Le unità abitative sono distinte, munite di accesso da un proprio ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio interno e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che circonda l'edificio.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita catastale
25	587	5			BCNC				
25	587	6	U		C2	1	179	215	231,11
25	587	7	U		A3	1	5,0	112	53,06
25	587	8	U		A3	1	4,5	103	227,76

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 5: € 125.700,00

(euro centoventicinquemilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 94.275,00 (euro novantaquattromiladuecentosettantacinque/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO N. 6

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione consolidato al grezzo, di due piani fuori terra, con accessorio esterno da ristrutturare, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Villa, censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella 569, subalterni 1 e 2 (ex particella n. 10) – al N.C.T. al foglio 31, particella 133.

Il complesso immobiliare è composto da un edificio destinato al piano terra a magazzini e cantine e al piano primo a civile abitazione con la suddivisione in due unità abitative distinte, entrambe con accesso da un proprio ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio interno e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che circonda l'edificio.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita dominicale	Rendita Agraria
31	569	1			F3	U			
31	569	2			F3	U			
31	133				T - Sem. Irr.	1	Sup. 20860	187,35	123,89

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 6: € 218.800,00

(euro duecentodiciottomilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 164.100,00 (euro centosessantaquattromilacento/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 2.000,00 (euro duemila/00).

LOTTO N. 7

diritti di piena proprietà su magazzino in corso di costruzione con struttura ricostruita al grezzo, di un unico piano fuori terra, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Villa, censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella 570 (ex particella n. 12) – al N.C.T. al foglio 31, particelle 11 e 131.

L'edificio è composto da una costruzione ad un piano in corso di realizzazione, da destinare a fienile e a un piccolo magazzino, con una corte di terreno che circonda l'edificio ed una piccola particella di terreno coltivata. Si trova inserito in una zona rurale di particolare interesse agricolo.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Sup.	Rendita Dom.	Rendita Agr.
31	570				F/3	U			
31	11				T	1	1420	10,18	8,43
31	131				T	1	2860	25,69	16,99

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 7: € 48.000,00

(euro quarantottomila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 500,00 (euro cinquecento/00).

LOTTO N. 8

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione parzialmente crollato, di due piani fuori terra, con corte esclusiva, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 555 (ex particella catastale n. 62).

L'edificio è composto da una costruzione di due piani in avanzato stato di degrado, con il crollo della copertura e di parte delle murature della parte più vecchia, inizialmente destinata a cantine e magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo, con una piccola corte di terreno di circa 840 mq. che lo circonda.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	555				F02	U		0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 8: € 34.500,00

(euro trentaquattromilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 25.875,00 (euro venticinquemilaottocentosettantacinque/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 300,00 (euro trecento/00).

LOTTO N. 9

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione da ristrutturare con la copertura parzialmente crollata, di due piani fuori terra, con accessorio esterno diruto e corte, sito nel Comune di Montefalco, in Località "La Fornace di Bocaletto", censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 26.

La costruzione di due piani, inizialmente destinata a cantine e magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo, con una corte di terreno di circa 2.815 mq. che lo circonda, è in avanzato stato di degrado.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	26					D10		3.168,20

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 9: € 104.600,00

(euro centoquattromilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 78.450,00 (euro settantottomilaquattrocentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO N. 10

diritti di piena proprietà su ex complesso zootecnico con annessi all'interno terreni coltivati, sito nei pressi della località La Polzella nel Comune di Montefalco e censito al N.C.E.U. al foglio 25 particelle 526 (ex particelle 42p, 65, 66, 67p, 68, 69, 90 e 92 del foglio 14, e ex particelle 36, 48, 49, 50 e 51 del foglio 15), 542 (ex particella 18, 32 e 33 del foglio 25), 543 (ex particella 18p del foglio 25) e 569 (ex particella 67p del foglio 14) – al N.C.T. al foglio 25, particelle 96, 98, 103, 555 (ex particella 18p del foglio 25), 557 (ex particella 67p del foglio 25), 558 (ex particella 18p del foglio 25), 559 (ex particella 18p del foglio 25), 564 (ex particella 63 e 64 del foglio 14) e 565.

Il lotto è inquadrato all'interno di una macroarea, interamente recintata.

L'ex complesso zootecnico di cui al presente lotto, dismesso da diversi anni, è così composto: a) n. 4 edifici, ex stalle adibite all'allevamento dei bovini per un totale di 8.141,18 mq. coperti b) n. 31 edifici, ex stalle adibite all'allevamento dei suini per un totale di 27.859,18 mq. coperti; c) magazzino prefabbricato di recente costruzione composto da un unico piano fuori terra delle dimensioni di 1.357,86 mq.; d) magazzino prefabbricato di recente costruzione composto da un unico vano fuori terra delle dimensioni di 1.357,86 mq.; e) magazzino da ristrutturare per un totale di circa 748 mq. coperti, oltre ad una tettoia di 30,15 mq.; f) edificio ex casa colonica ristrutturato al grezzo, costituito da due piani fuori terra per un totale di superficie di 122,50 mq.; g) edificio direzionale composto di due piani, adibito ad uffici e servizi di varia natura al piano terra, con due unità abitative al piano primo h) sistema di stoccaggio automatizzato delle sementi composto di 16 silos, inseriti in un sistema automatico di gestione delle sementi i) spazio esterno comune al comparto ex zootecnico di circa 17,508 ha, oltre a terreni utilizzati a seminativo di circa 13,359 ha.

I capannoni, un tempo adibiti al ricovero degli animali, risalenti prevalentemente agli anni '70, sono costruiti da una struttura portante in acciaio con tamponature in muratura di laterizio e manti di copertura in onduline prefabbricate di lastre contenenti fibre di amianto. Si presentano in uno stato di mantenimento sia strutturale che architettonico a volte fatiscente.

Gli edifici di cui alle particelle 543 e 569 sono stati invece demoliti e ricostruiti con tecnologia prefabbricata in cemento armato precompresso.

Confini: strada vicinale della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita dom	Rend. agraria
25	526	1		BCNC	0	0	-	0
		2		D/10	0	0	160.596	
		3		A/3	1	vani 5	253,06	
		4		A/3	1	vani 5	253,06	
25	542			F/3	0	0	unità in corso di costruzione	0
25	543			D/10	0	0	7.888	0
25	569			D/10	0	0	11.020	0
25	96			T - Sem. Irr.	1	4460	34,09	26,49
25	98			T -Sem. Irr.	1	220	1,68	1,31
25	103			T -Area rurale	0	20	0	0
25	555			F/1	0	306	Area Urbana	0
25	557			T- Semin.	1	145	0,84	0,82
25	558			F1	0	122	Area Urbana	0
25	559			F/1	0	86	Area Urbana	0
25	564			T - Sem. Irr.	1	5870	56,08	34,86
25	565			Relitto stradale				

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 10: € 3.026.000,00

(euro tremilioniventiseimila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 2.269.500,00 (euro duemilioniduecentosessantannovemilacinquecento/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 10.000,00 (euro diecimila/00).

LOTTO N. 11

diritti di piena proprietà su terreni seminativi agricoli (per 16,133 ha), siti nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al foglio 15, particelle 16, 19, 20, 24, 32, 103, 104, 129 (ex particella 15p del foglio 15), 524 (ex particella 108p del foglio 15), 526, 555 (ex particella 15p del foglio 15), 556 (ex particella 15p del foglio 15), 560 (ex particella 17p del foglio 15), 561 (ex particella 17p del foglio 15) e 562 (ex particella 17p del foglio 15).

Le particelle sono coltivate a seminativo, con possibilità di irrigazione.

Rendita Dominicale complessiva: € 1.249,26.

Rendita Agraria complessiva: € 956,83.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita dom.	Rend. agr.
15	16				T- Sem Irr.	1	64310	491,56	381,95
15	19				T- Sem. Irr.	1	2020	19,30	12,00
15	20				T- Sem. Irr.	1	4800	36,69	28,51
15	24				T- Sem. Irr.	1	4990	38,14	29,64
15	32				T- Sem. Irr.	1	15270	124,01	90,69
15	103				T- Sem. Irr.	1	28180	228,86	167,37
15	104				T- Sem. Irr.	1	4220	34,27	25,06
15	129				T- Sem. Irr.	1	350	2,02	1,99
15	524				T- Sem. Irr.	1	9800	74,91	58,2
15	526				T- Sem. Irr.	1	19850	151,72	117,89
15	555				T- Sem. Irr.	1	308	1,78	1,75
15	556				T- Sem. Irr.	1	2472	14,3	14,04
15	560				T- Sem. Irr.	1	265	2,03	1,57
15	561				T- Sem. irr.	1	1058	8,09	6,28
15	562				T- Sem. Irr.	1	3437	26,27	20,41

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 11: € 309.700,00

(euro trecentonovemilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 232.275,00 (euro duecentotrentaduemiladuecentosettantacinque/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 3.000,00 (euro tremila/00).

LOTTO N. 12

diritti di piena proprietà su terreni seminativi agricoli (per 22,840 ha), siti nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al foglio 13 particelle 9, 92, 93, 94, 95, 96, 183, 189 – foglio 14 particelle 9, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 83, 84, 89, 106 e 107 – foglio 25, particella 93.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Rendita agraria
13	9				T- pascolo	U	4300	2,64	1,33
13	92				T- sem. irr.	2	11260	76,62	66,88
13	93				T- sem. irr.	2	2790	18,98	16,57
13	94				T- sem. irr.	2	4180	24,44	24,83

13	95				T- sem. irr.	2	9210	62,67	54,70
13	96				T-sem. irr.	2	2460	16,74	14,61
13	183				T-sem. irr.	2	4810	32,73	28,57
13	189				T-sem. arbor.	2	3440	16,61	16,88
14	9				T-sem. irr.	1	11620	94,37	69,01
14	40				T-sem. irr.	1	12390	100,62	73,59
14	41				T-sem. irr.	1	12940	105,09	76,85
14	43				T-sem. irr.	1	4700	38,17	27,91
14	44				T-sem. irr.	1	1790	14,54	10,63
14	45				T-sem. irr.	1	2190	17,79	13,01
14	46				T-sem. irr.	1	4590	37,28	27,26
14	48				T-sem. irr.	1	2550	20,71	15,15
14	49				T-sem. irr.	1	13950	113,29	82,85
14	50				T-sem. irr.	1	3520	28,59	20,91
14	51				T-sem. irr.	1	1850	15,02	10,99
14	52				T- sem. irr.	1	2770	22,5	16,45
14	53				T-sem. irr.	1	37790	306,9	224,44
14	56				T-sem. irr.	1	18580	150,89	110,35
14	57				T-sem. irr.	1	3190	25,91	18,95
14	58				T-sem. irr.	1	13050	105,98	77,51
14	59				T-sem. irr.	1	2360	19,17	14,02
14	60				T-sem. irr.	1	13090	106,31	77,74
14	61				T- sem. irr.	1	3620	29,4	21,5
14	83				T-sem. irr.	1	5960	56,94	35,4
14	84				T-sem. irr.	1	5040	40,93	29,93
14	89				T-sem. irr.	1	4480	34,24	26,61
14	106				T- sem. irr.	1	1600	12,99	9,5
14	107				T-sem. irr.	1	520	4,97	3,09
25	93				T-AA Sem. Irr.	1	1050	8,53	6,24
					T-AB Vigneto	2	1300	7,13	6,38

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 12: € 439.500,00

(euro quattrocentotrentanovemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 329.625,00 (euro trecentoventinovemilaseicentoventicinque/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 4.000,00 (euro quattromila/00).

STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTI:

Tutti i lotti sopra indicati, posti in vendita, sono oggetto di affitto di fondo rustico in virtù di contratto del 29/10/2013, registrato all’Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013, di durata ventennale (art. 9 del contratto di affitto).

Il Tribunale di Spoleto, con provvedimento rep. 260 del 24 febbraio 2023, ha accertato la non opponibilità alla presente procedura esecutiva immobiliare del suindicato contratto di affitto di fondo rustico e quindi dei successivi contratti di sub affitto, revocando l’ordinanza del Giudice dell’Esecuzione del 07/09/2022.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI

Si rimanda a quanto in precedenza esposto ed, in ogni caso, alla **relazione di stima** del 19/09/2018, agli atti della procedura, redatta dal dott. Ing. Alceo Mancini, 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, consultabili sui siti internet: **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** - **www.ivgumbria.com** - **www.astagiudiziaria.com** - **www.tribunalespoleto.it** - **www.sispo.it** - **www.vemitalia.it**

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Casciola Pier Luigia ai seguenti recapiti: tel. 0743/220915; cell. 349/6671665** oppure **l’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all’indirizzo: **ivg@ivgumbria.com** .

Sarà possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con **l’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Custode del compendio** posto in vendita, da contattare ai recapiti sopra indicati.

Gli immobili saranno posti 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 è per il Lotto 1 di € 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00); per il lotto 2 di € 813.800,00 (euro ottocentotredicimilaottocento/00); per il lotto 3 di € 350.400,00 (euro trecentocinquantamilaquattrocento/00); per il lotto 4 di € 174.800,00 (euro centosettantaquattromilaottocento/00); per il lotto 5 di € 125.700,00 (euro centoventicinquemilasettecento/00); per il lotto 6 di € 218.800,00 (euro duecentodiciottomilaottocento/00); per il lotto 7 di € 48.000,00 (euro quarantottomila/00); per il lotto 8 di € 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00); per il lotto 9 di € 104.600,00 (euro

centoquattromilaseicento/00); per il lotto 10 di € 3.026.000,00 (euro tremilioniventiseimila/00), per il lotto 11 di € 309.700,00 (euro trecentonovemilasettecento/00), per il lotto 12 di € 439.500,00 (euro quattrocentotrentanovemilacinquecento/00); con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato per i singoli lotti. 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 14:00 del giorno 26/05/2023** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita sito in Spoleto (PG), Piazza Duomo n. 8 (Tel. 0743/220915). 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 ai sensi dell'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 responsabilità genitoriale, la tutela o la curatela 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 ¼ 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;

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 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. 103/2013*", 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://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 14:00 del giorno 26 maggio 2023** esclusivamente in via telematica collegandosi al sito **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. N.B. L'offerta compilata, **firmata obbligatoriamente con firma digitale**, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . Entro il

termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

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 **29 maggio 2023 alle ore 14:00**, 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 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/PST/it/pst 2 14.wp> e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo email 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://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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. 103/2013 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 assistenza@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero 075/3759748 (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:

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;

l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore **14:00** del giorno **26/05/2023**; 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 **29/05/2023 alle ore 14:00** 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 14:00** presso la sede della sala aste telematiche 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 PEC dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale temporanee e univoche. Un invito a connettersi al proprio portale 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 comma 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 comma 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 comma 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 siano trascorsi 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. 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'art. 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 c.p.c, 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 comma 3 c.p.c.), **la liberazione sarà successiva al Decreto di trasferimento** (presumibilmente con tempi non brevissimi e con 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 26/10/2018 depositato in cancelleria il 16/11/2018;
- 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) Piazza Duomo n. 8;
- 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.tribunalespoletto.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.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it;
- 14) 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 o la Cancelleria del Tribunale;

- 15) 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;
- 16) 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 dinnanzi al delegato alla vendita;
- 17) 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.;
- 18) 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 telematico del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 19) 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 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 27 marzo 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Pier Luigia Casciola
