



N. 81/2019 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI SPOLETO
AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato, dott. MARCO SILVESTRINI
nella procedura esecutiva in epigrafe
visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di
Spoleto in data 7.11.2020 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto dei seguenti immobili, **CON
MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015:**

Lotto unico: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale della superficie di circa 143
mq., censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 114 particella 262 sub. 8, cat. C1; insieme alla
corte comune individuata al N.C.E.U. al foglio 114 particella 262 sub 1 (bene comune non censibile).

Ubicazione: Foligno (PG) via Bettini snc ,Vocabolo Paciana

Condizione: libero

Valore del lotto da perizia € 180.263,00

Prezzo base € 74.000,00 (eurosettantaquattromila/00) rilancio minimo: € 1.000,00

Offerta minima valida: € 55.500,00 (soggetta ad approvazione del Giudice)

data dell'esame delle offerte **giovedì 20 luglio 2023 ore 10.00**

luogo di esame delle offerte: **Spoleto (PG) Via XXV Aprile n. 52 (presso la sala d'aste)**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Federico Berti Piras
in data 1.9.2020, 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.sispo.it, www.ivgumbria.com informazioni presso il delegato dott.
Marco Silvestrini Tel. 0743/220888 oppure presso il custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia tel.
075/5913525 – mail 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, 20 aprile 2023

Il professionista delegato
Marco Silvestrini

CONDIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Vendita senza incanto:

- alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente non festivo né prefestivo la data della vendita presso lo studio del sottoscritto delegato in Spoleto (PG) Via Cacciatori delle Alpi 1 sc. A, Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- le offerte potranno essere presentate anche in via telematica **accedendo 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 00:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 00:00 del giorno **19.7.2023**) 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@giustiziacyert.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.

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 E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://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 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://pvp.giustizia.it/pvp/>, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

Offerta d'asta;

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");

Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

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;

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.

- 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;
- 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. xxxx/xxxx 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 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.

- l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni ed il parere favorevole del Giudice – di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).
- ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento al delegato, il quale provvederà al versamento all'Istituto di Credito Fondiario esecutante, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, nelle modalità indicate nei punti successivi. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs citato). Il versamento all'Istituto Fondiario ha natura provvisoria e diventerà definitivo solo a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione e nella misura in cui esso è stato approvato.
- allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal G.E. in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), la assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso di nota di precisazione del credito ove vengano indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura. Tale nota dovrà essere ovviamente depositata in tempo utile a consentire al G.E. di visionarla, controllarla e autorizzarla. Sarà quindi cura del fondiario fare pervenire tale nota entro dieci giorni dalla aggiudicazione.
- in ogni caso la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 30% a tutela del pagamento delle spese e degli ausiliari della procedura.
- l'offerta, in bollo, dovrà essere redatta utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del professionista o comunque deve contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (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.), p.e.c. (eventuale), recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato (non più di 10 giorni) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita fino al limite di un quarto, quindi non saranno valide le offerte inferiori al 75% del prezzo base;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
 - l'indicazione, facoltativa, dei requisiti per usufruire dei sistemi fiscali privilegiati (es. Prima casa)
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (in caso di pluralità di persone copia del documento di ognuno), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N. __ Tribunale Spoleto», indicando il numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di

cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- nel caso di offerta presentata in via telematica, ferme restando tutte le altre disposizioni, il deposito cauzionale dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto IBAN: IT69S0306911885100000001972 (intestato al Gestore della Vendita - Zucchetti), allegando all'offerta la ricevuta di avvenuto bonifico, **la somma deve essere accreditata entro il termine di presentazione delle offerte a pena di esclusione**;
- salvo quanto previsto all'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche telematicamente collegandosi al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> è comunque possibile procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Le offerte inferiori al prezzo base, valide, potranno essere definitivamente aggiudicatarie del bene solo previo parere favorevole del Giudice. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, ed in ogni caso, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. Le somme versate dall'aggiudicatario, si intenderanno imputate prioritariamente in conto spese di trasferimento e per il residuo in conto prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate oltre al risarcimento del danno pari alla minore somma realizzata nell'aggiudicazione ad altro offerente in successive vendite.
- qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il Giudice può consentire che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V^o giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 12 mesi, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegate; l'aggiudicatario che ometta di versare *“anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine”* (dunque entro il 15^o giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita ‘a titolo di multa’ delle rate già versate**. Il delegato sottoporà al Giudice la proposta e l'eventuale aggiudicazione sarà considerata effettuata a titolo provvisorio.
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, la gara avverrà col sistema cosiddetto “sincrono misto”, ovvero vi potrà partecipare sia chi è presente in sala sia chi è collegato telematicamente. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il termine stabilito a inizio gara, ovvero in caso di parità di offerte a quella ritenuta più conveniente secondo il disposto dell'art 573 c.3, fermo quanto previsto per le offerte inferiori al prezzo base che necessitano del parere del Giudice per essere definitivamente aggiudicatarie, l'aggiudicazione a prezzo inferiore a quello base sarà inoltre subordinata alle eventuali istanze di assegnazione.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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.
- è facoltà dell'aggiudicatario avvalersi delle disposizioni previste dalla Legge 47/85 e dal DPR 380/2001 e da successive modificazioni, il tutto è a carico dell'aggiudicatario, secondo

prescrizioni di legge ed amministrative.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura.
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere adempiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio indicato in calce all'avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato nei termini di cui all'art. 490 c.p.c. mediante:

- pubblicazione di un estratto su di un quotidiano locale;
- pubblicazione unitamente all'ordinanza e ad un estratto della relazione di stima nel sito:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>; www.ivgumbria.com

Per quanto non previsto si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Il professionista delegato
Marco Silvestrini