

**STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 146/2017 R.G.E.**

PROMOSSA da

AMCO SPA

CONTRO

omissis

Il sottoscritto avv. Pietro Morichelli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 23 Maggio 2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, e depositata in cancelleria in data 30 maggio 2019,

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 10 APRILE 2024 ALLE ORE 14.00**

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

**VIII° VENDITA SENZA INCANTO**

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

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

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di un compendio di beni immobili, siti in zona panoramica del Comune di Gualdo Cattaneo, frazione Torri, località detta Purgatorio, Via del Polverone, costituiti da fabbricato della superficie commerciale totale di circa mq 3783,92 di recente costruzione, adibito a cantina vitivinicola, oltre a terreni, per la maggior parte adibiti a vigneto DOC e IGT e per il resto a frutteto, seminativi e bosco, per una superficie complessiva di circa ha. 34,43. Attualmente il fabbricato oggetto di espropriazione immobiliare è utilizzato, sulla base di un contratto di affitto, da una azienda agricola vitivinicola dotata di impianti all'avanguardia con uffici, foresteria e sala degustazione, in ottimo stato di manutenzione.**

**STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

[pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it](mailto:pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it)

**Gli immobili sono nella custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie e sono per la gran parte concessi in affitto a terzi con contratti ultranovennali, non trascritti (ad eccezione di quelli riguardanti le particelle 62-63-64-127-612-613-29-30-54-515-516-521 del foglio 78).**

**Gli immobili sono distinti catastalmente come segue:**

Catasto	Foglio	Partic.	Categoria		Piani	Rendita catastale
U	78	60	D/10		S1, T, 1, 2	28384
T			Consistenza		Natura	
	78	60	90,40 are		Ente urbano	

Catasto	Foglio	Partic.	Consistenza "are"	natura	Classe	Classamento	R.D.	R.A.
T	69	512	56,75	T	3	Vigneto	19,05	17,59
T	69	577	8,96	T	3	Vigneto	3,01	2,78
T	69	578	6,74	T	3	Vigneto	2,26	2,09
T	69	579	50,34	T	3	Vigneto	16,9	15,6
T	69	580	14,99	T	3	Vigneto	5,03	4,65
T	69	581	2,83	T	3	Vigneto	0,95	0,88
T	69	582	63,57	T	3	Vigneto	21,34	19,7
T	69	583	8,26	T	3	Vigneto	2,77	2,56
T	69	584	41,24	T	3	Vigneto	13,84	12,78
T	69	585	8,32	T	3	Vigneto	2,79	2,58
T	69	586	7,32	T	3	Vigneto	2,46	2,27
T	69	587	24,19	T	3	Vigneto	8,12	7,5
T	78	1	5,70	T	3	Vigneto	1,91	1,77
T	78	3	13,70	T	3	Vigneto	4,6	4,25
T	78	9	74,40	T	3	Vigneto	24,98	23,05
T	78	523	42,80	T	3	Vigneto	14,37	13,26
T	78	560	15,25	T	3	Vigneto	5,12	4,73
T	78	561	2,90	T	3	Vigneto	0,97	0,9
T	78	562	0,35	T	3	Vigneto	0,12	0,11
T	78	570	43,03	T	3	Vigneto	14,45	13,33
T	78	571	9,80	T	3	Vigneto	3,29	3,04

**STUDIO LEGALE****AVVOCATO PIETRO MORICHELLI***Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

T	78	572	9,61	T	3	Vigneto	3,23	2,98
T	78	573	51,41	T	3	Vigneto	17,26	15,93
T	78	574	0,45	T	3	Vigneto	0,15	0,14
T	78	575	0,17	T	3	Vigneto	0,06	0,05
T	78	576	55,03	T	3	Vigneto	18,47	17,05
T	78	577	29,10	T	3	Vigneto	9,77	9,02
T	78	578	3,29	T	3	Vigneto	1,1	1,02
T	78	579	13,73	T	3	Vigneto	4,61	4,25
T	78	580	17,28	T	3	Vigneto	5,8	5,35
T	78	594	5,69	T	3	Vigneto	1,91	1,76
T	78	595	8,21	T	3	Vigneto	2,76	2,54
T	78	596	3,03	T	3	Vigneto	1,02	0,94
T	78	597	3,65	T	3	Vigneto	1,23	1,13
T	78	598	1,82	T	3	Vigneto	0,61	0,56
T	78	599	9,78	T	3	Vigneto	3,28	3,03
T	78	600	0,84	T	3	Vigneto	0,28	0,26
T	78	601	37,93	T	3	Vigneto	12,73	11,75
T	78	602	1,25	T	3	Vigneto	0,42	0,39
T	78	603	8,61	T	3	Vigneto	2,89	2,67
T	78	604	16,31	T	3	Vigneto	5,48	5,05
T	78	605	7,69	T	3	Vigneto	2,58	2,38
T	78	606	6,69	T	3	Vigneto	2,25	2,07
T	78	607	15,65	T	3	Vigneto	5,25	4,85
T	78	608	17,34	T	3	Vigneto	5,82	5,37
T	78	609	21,51	T	3	Vigneto	7,22	6,67
T	78	610	11,71	T	3	Vigneto	3,93	3,63
T	78	611	2,19	T	3	Vigneto	0,74	0,68
T	69	64- sez AA	11,41	T		Modello 26	21,85	
T	69	64- sez AB	9,19	T				
T	78	526	109,70	T	2	Bosco misto	7,93	1,7
T	69	575	117,04	T	3	Vigneto	39,29	36,27
T	69	576	67,31	T	3	Vigneto	22,6	20,86
T	78	62	7,70	T	3	Vigneto	2,58	2,39
T	78	63	42,70	T	3	Vigneto	14,33	13,23
T	78	614	63,69	T	3	Vigneto	21,38	19,74
T	78	615	106,71	T	3	Vigneto	35,82	33,07
T	78	616	158,41	T	3	Vigneto	53,18	49,09
T	78	617	28,89	T	3	Vigneto	9,7	8,95

**STUDIO LEGALE****AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it

T	78	612	178,45	T	3	Vigneto	59,91	55,3
T	78	613	40,15	T	3	Vigneto	13,48	12,44
T	78	127	27,20	T	3	Vigneto	9,13	8,43
T	78	525	2,80	T	3	Vigneto	0,94	0,87
T	78	61- sez AA	10,15	T		Modello 26		
T	78	61- sez AB	3,95	T				
T	78	64- sez AA	2,49	T		Modello 26		
T	78	64- sez AB	53,41	T				
T	78	514- sez AA	37,03	T		Modello 26		
T	78	514- sez AB	1,47	T				
T	78	524- sez AA	4,05	T		Modello 26		
T	78	524- sez AB	82,55	T				
T	71	72	56,40	T	3	Seminativo	21,85	24,76
T	78	520	28,50	T	3	Seminativo	13,98	13,98
T	78	56	3,70	T	3	Semin. Arbor.	1,34	1,53
T	78	57	2,00	T	3	Seminativo	0,77	0,88
T	78	58	28,80	T	3	Seminativo	11,16	12,64
T	78	517	0,80	T	3	Pascolo Arb.	0,07	0,03
T	69	131	0,29	T	3	Vigneto	0,1	0,09
T	78	12	5,30	T	3	Vigneto	1,78	1,64
T	78	583	0,73	T	3	Vigneto	0,25	0,23
T	78	584	7,71	T	3	Vigneto	2,59	2,39
T	78	585	18,25	T	3	Vigneto	6,13	5,66
T	78	586	44,28	T	3	Vigneto	14,8 6	13,72
T	78	587	53,45	T	3	Vigneto	17,9 4	16,56
T	78	588	5,64	T	3	Vigneto	1,89	1,75
T	78	589	5,34	T	3	Vigneto	1,79	1,65
T	78	16	3,20	T	3	Vigneto	1,07	0,99
T	78	592	14,40	T	3	Vigneto	4,83	4,46
T	78	593	5,90	T	3	Vigneto	1,98	1,83
T	78	34	1,80	T	3	Vigneto	0,6	0,56
T	78	35	2,80	T	3	Vigneto	0,94	0,87
T	78	36	0,90	T	3	Vigneto	0,3	0,28
T	78	581	2,74	T	3	Vigneto	0,92	0,85
T	78	582	38,06	T	3	Vigneto	12,7 8	11,79

**STUDIO LEGALE****AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it

T	78	563	53,48	T	3	Vigneto	17,9 5	16,57
T	78	564	34,28	T	3	Vigneto	11,5 1	10,62
T	78	565	31,78	T	3	Vigneto	10,6 7	9,85
T	78	566	13,26	T	3	Vigneto	4,45	4,11
T	78	551	98,65	T	3	Vigneto	33,1 2	30,57
T	78	552	108,33	T	3	Vigneto	36,3 7	33,57
T	78	553	18,43	T	3	Vigneto	6,19	5,71
T	78	554	28,20	T	3	Vigneto	9,47	8,74
T	78	555	38,32	T	3	Vigneto	12,8 6	11,87
T	78	556	42,24	T	3	Vigneto	14,1 8	13,09
T	78	557	16,90	T	3	Vigneto	5,67	5,24
T	78	558	42,09	T	3	Vigneto	14,1 3	13,04
T	78	559	40,44	T	3	Vigneto	13,5 8	12,53
T	69	135- sez AA	1,99	T		Modello 26		
T	69	135- sez AB	1,11	T				
T	78	13- sez AA	3,00	T		Modello 26		
T	78	13- sez AB	30,00	T				
T	78	14- sez AA	3,24	T		Modello 26		
T	78	14- sez AB	5,86	T				
T	78	18- sez AA	5,13	T		Modello 26		
T	78	18- sez AB	12,67	T				
T	69	130	225,00	T	3	Seminativo	87,1 5	98,77
T	78	567	5,08	T	3	Vigneto	1,1	1,57
T	78	568	38,55	T	3	Vigneto	12,9 4	11,95
T	78	569	5,67	T	3	Vigneto	1,9	1,76
T	78	590	47,23	T	3	Vigneto	15,8 5	14,64
T	78	591	22,07	T	3	Vigneto	7,41	6,84
T	78	29- sez AB	0,70	T				

## **STUDIO LEGALE**

### **AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

T	78	516- sez AA	2,00	T		Modello 26		
T	78	516- sez AB	0,30	T				
T	78	30	60,70	T	4	Seminativo	17,2 4	25,08
T	78	515	17,50	T	4	Seminativo	4,97	7,23
T	78	521	13,50	T	2	Seminativo	6,62	6,62
T	78	54	8,90	T	2	Pascolo Arb.	0,83	0,32

**PREZZO BASE DEL LOTTO:** € 3.150.000,00 (euro tremilionicentocinquantamila/00)

(già ribassato dal prezzo iniziale di € 10.500.000,00)

**OFFERTA MINIMA** (75% del prezzo basse) € 2.362.500,00 (euro duemilionitrecentosessantaduemilacinquecento/00)

Deposito per cauzione: non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Rilancio minimo: € 30.000,00 (euro trentamila/00)

### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Maria Cristina Curti, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) – [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it).

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Pietro Morichelli al telefono 0743.49756 oppure il Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia al telefono 075.5913525 o al n. 075.3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo [ivg@ivgperugia.com](mailto:ivg@ivgperugia.com).

È possibile visionare, senza impegno alcuno, i beni posti in vendita previo appuntamento con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, nominato custode del compendio, da contattare ai recapiti sopra indicati.

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

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta per il lotto unico è di euro 3.150.000,00 (euro tremilionicentocinquantamila/00) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.** Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- 3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015

#### **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

##### **A) IN FORMA ORDINARIA**

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12.00 del 9/04/2024, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto, Piazza P. Fontana n. 3. 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

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta**, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **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



## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: “*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 146/2017*”, 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 12.00 del giorno antecedente la gara 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](mailto: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 10 APRILE 2024, alle ore 14.00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, in 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 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

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](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:

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;

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

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: IT71X0306911884100000010203 (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. 146/2017 Tribunale di Spoleto”.

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

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 **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](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211.

## **IN OGNI CASO**

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

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

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

- 4) Il giorno 10 APRILE 2024 alle ore 14.00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, in Via XXV Aprile n. 52, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

- 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 utile, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto 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 poichè l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice**

**STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

**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 poichè l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**
  - **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**
- d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

**STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

- f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;
- g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
- h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 5) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, salva la richiesta di pagamento rateale da concedersi da parte del Giudice, per giustificati motivi. Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento (che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio) e, se richieste dall'aggiudicatario, quelle necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, insieme con il saldo del prezzo secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo
- 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 l'importo forfettario versato per le spese dovesse

**STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

risultare superiore alle spese effettivamente sostenute, 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 trascrizione del decreto di trasferimento ed alla eventuale richiesta di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

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

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; ogni onere fiscale conseguente alla



## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le somme corrispondenti alla metà del compenso del delegato per la fase del trasferimento della proprietà ed al compenso dello stesso delegato qualora questo venisse incaricato dall'aggiudicatario di cancellare le formalità pregiudizievoli;

- 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. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto;

## **STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

- 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. S. Salcerini con provvedimento del 23.5.19 depositato in cancelleria il 30.5.19;
- 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. P. Fontana n. 3;
- 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](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://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](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) – ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;
- 14) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 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 dinnanzi al delegato alla vendita;

**STUDIO LEGALE**

**AVVOCATO PIETRO MORICHELLI**

*Piazza Fontana n. 3 - 06049 SPOLETO*

Telefono – Fax 0743.49756 – 0743.48858

*pietro.morichelli@studiomorichellimazzoli.it*

- 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 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 16 Gennaio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Pietro Morichelli