

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 305/2016 R.G.E.**

PROMOSSA DA

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO

CONTRO

OMISSIS

Il sottoscritto Avv. Rossano Ponti professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza n. 41/2020 del 01.04.2020 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Salcerini e depositata in cancelleria in data 06.04.2020

AVVISA

**CHE IL GIORNO 08.05.2024 ALLE ORE 15:00**

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

**XII° VENDITA SENZA INCANTO**

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

dei seguenti beni immobili Lotto UNICO Vendita Delegata n. 305/2016), con gara in caso di più offerenti:

**Lotto Unico**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

**Diritti di piena proprietà 1/1**

**LOTTO UNICO**

**Diritti di proprietà pari al 1000/1000** di un complesso immobiliare ubicato lungo la ex S.S. 3 Flaminia n. 100 in Fraz. Poreta - Loc. Palazzaccio nel Comune di Spoleto. Il complesso immobiliare è costituito da un ampio fabbricato padronale realizzato su più livelli, un adiacente immobile rurale di pertinenza, e terreni agricoli circostanti. Il fabbricato principale (padronale) è costituito da più unità immobiliari direttamente collegate tra loro, riunite in un unico edificio in muratura di pietra e mattoni, con un accesso diretto dalla via Flaminia, oltre ad un ingresso di servizio posto nel cortile interno.

Al piano terreno si trova la grande cucina abitabile tramite la quale è possibile accedere al piano terreno, mediante una scala di servizio, dove si trova un'ampia cantina. Quest'ultima ha il soffitto a volta di mattoni ed è illuminata da due grandi finestre a "bocca di lupo".

Dall'interno del piano interrato si accede a due separate grotte scavate nel terreno di ghiaia cementata, in una delle quali trova collocazione un pozzo naturale per l'estrazione di acqua dal sottosuolo.



Risalendo al piano terreno, uscendo dalla cucina abitabile, si accede al disimpegno che mette in comunicazione lo stesso con i piani superiori e, quindi, con l'atrio principale e con l'ingresso dalla Via Flaminia n. 100 (Ex S.S. 3 Flaminia).

Alla destra dell'ingresso si trova un ampio soggiorno, lo studio e un bagno di servizio. Completano il piano terreno una camera ospiti, (foresteria), due stanze lasciate al "grezzo", non rifinite, entrambe utilizzate come ripostiglio e rimessaggio di mobili non utilizzati.

Dalla scala principale, quindi, si accede al piano primo.

Lo stesso è composto da un ampio soggiorno per mezzo del quale si accede al corridoio che apre il passaggio verso le tre camere di ampia metratura. Sempre dal medesimo passaggio si accede al bagno principale e a un ulteriore disimpegno di notevole metratura. Questo ultimo ha una doppia funzione, fornisce platea alla piccola cappellina interna, la quale è celata dietro a una grande quinta in legno che all'occorrenza però può essere completamente aperta e messa in comunicazione con detti spazi.

Dalla parte residuale del disimpegno si raggiunge, in successione, uno studio, un bagno e una ulteriore ampia stanza lasciata anche questa senza rifiniture.

Proseguendo per la scala principale si accede al secondo piano dove si trovano altre 4 camere, un ulteriore studio, un soggiorno, oltre ai relativi bagni di servizio.

Occorre evidenziare che oltre agli spazi rappresentati esiste un ulteriore superficie disponibile non rifinita, utilizzata solo come deposito (vedi Documentazione Fotografica).

Stessa cosa dicasi per la torre centrale, posta al terzo piano, dove trovasi una ampissima disponibilità di superficie che, però, al momento non risulta essere vivibile.

Come detto la struttura è in muratura portante di pietra e mattoni con solai in legno e laterizio, sia ai piani superiori che nel solaio di copertura.

Sono solai a volta di mattoni anche i solai del piano terreno e del piano primo.

Le rifiniture, che sono "classiche" di inizio secolo XIX°, risultano essere in buono stato di conservazione. Troviamo, infatti, in opera infissi in legno massello con finitura laccata, pavimentazioni in cemento decorato o in mattoni, la scala principale in marmo di Carrara, mentre risultano essere in mattoni quelle di servizio, inoltre abbiamo decorazioni in alcune delle pareti e soffitti nelle zone di soggiorno, nei corridoi e nelle camere. I locali bagno appaiono in sufficiente condizione ma necessitano anch'essi di attenzione non potendone verificare lo stato delle linee di adduzione acqua e, pertanto, sarebbe consigliabile una opera complessiva di ripristino degli stessi.

Le condizioni generali statiche sono buone, la recente attività sismica non ha evidenziato le crepe fisiologiche tipiche di un edificio in muratura, potendosi considerare quelle visibili come non preoccupanti ed ordinarie.

Uscendo nel cortile esterno a uso esclusivo, immerso in un parco principalmente di conifere ad alto fusto completamente recintato, è possibile raggiungere gli annessi colonici parzialmente ristrutturati.

Anche questi sono realizzati in data antecedente al 1942, edificati in struttura muraria di pietra e mattoni con solai in legno e laterizio ivi compreso quello di copertura.

All'interno degli annessi, complessivamente in buono stato di conservazione strutturale, ma che risultano privi di funzionali rifiniture, trovano dimora i locali di rimessaggio attrezzi, locali di trattamento delle coltivazioni del tabacco, le porcilaie, le camere, il tinello, il bagno e gli ampi locali di aggregazione.

Sempre all'interno della corte esclusiva, dimora un modesto laghetto artificiale e un piccolo annesso in legno autorizzato per deposito/rimessa attrezzi.

Completa il complesso contiguo all'immobile padronale esterno all'area recintata, un'ampia particella catastale in cui risulta ancora censito un ulteriore fabbricato rurale di importante dimensione, senza reddito, di cui non è stato possibile rintracciare alcuna informazione ufficiale sulla effettiva consistenza.

Da informazioni assunte lo stesso sembrerebbe essere stato demolito a seguito di danneggiamenti risalenti alla seconda Guerra Mondiale.

Si evidenzia, come indicato nella Relazione Notarile, a firma del Notaio dott. Pieraccini Giacomo di Arezzo che trovasi allegata alla Procedura di Vendita, risulta essere esistente Servitù costituita coattivamente gravante sulle particelle n. 32, 45, 390, 385, 556 del foglio n. 28, a favore di "Rete Ferroviaria Italiana Spa" comunque rilevata nella visura ipo catastale aggiornata (vedi Allegato 04 alla Perizia di C.T.U. ).

La verifica di conformità presso gli uffici del Comune di Spoleto evidenzia come per il complesso immobiliare posto in vendita non si possa reperire, negli archivi di detto Comune, documentazione al caso ma, tuttavia, la conformità del compendio è di fatto certificata per gli immobili esistenti, in considerazione della loro datazione presunta di edificazione la quale risale, certamente, a epoca antecedente al 1942, risultando in virtù del fatto che gli stessi erano già inseriti nell'impianto catastale fin del 1939/1940.

Eventuali variazioni/difficoltà interne delle quali non si ha certezza, almeno per gli annessi colonici, sono rettificabili in qualsiasi momento con semplici pratiche autorizzative in sanatoria.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tutti gli immobili sono occupati dai proprietari.

**VALORE DI STIMA € 4.410.408,90 ( Euro quattromilioniquattrocentodiecimilaquattrocentotto/90 )**

Gli immobili posti in vendita sono così censiti:

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Spoleto

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT. | CLASSE | ZONA<br>CENSUARIA | RENDITA |
|--------|-------|------|------|--------|-------------------|---------|
|--------|-------|------|------|--------|-------------------|---------|

B7

|    |     |      |      |      |      |           |
|----|-----|------|------|------|------|-----------|
| 15 | 76  | 4    | A/8  | 1    | 2    | € 2404,11 |
| 15 | 602 | ---- | ---- | ---- | ---- | ----      |
| 15 | 76  | 5    | C/6  | 1    | 2    | € 32,28   |
| 15 | 76  | 3    | F/2  | ---- | 2    | ----      |
| 15 | 116 | ---- | A/7  | ---- | 2    | € 867,65  |

- al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Spoleto:

| FOGLIO | PART. | TIPOLOGIA     | MODELLO | CLASSE | RENDITA AGRARIA | RENDITA DOMINICALE |
|--------|-------|---------------|---------|--------|-----------------|--------------------|
| 15     | 141   | ----          | 26      | ----   | ----            | € 261,69           |
| 15     | 142   | Semin. Irrig. | ----    | 1      | € 207,24        | ----               |
| 15     | 42    | Fabbr. Rurale | ----    | ----   | ----            | ----               |
| 15     | 554   | ----          | 26      | ----   | ----            | ----               |
| 15     | 556   | Seminativo    | ----    | 4      | € 96,72         | € 72,54            |
| 15     | 600   | Semin. Arbo.  | ----    | 4      | € 20,51         | € 17,77            |
| 28     | 31    | Area Rurale   | ----    | ----   | ----            | ----               |
| 28     | 32    | ----          | 26      | ----   | ----            | ----               |
| 28     | 341   | Semin. Irrig. | ----    | 1      | € 166,68        | 227,29             |
| 28     | 385   | Semin. Irrig. | ----    | 1      | € 208,04        | € 349,88           |
| 28     | 387   | ----          | 26      | ----   | ----            | ----               |
| 28     | 390   | ----          | 26      | ----   | ----            | ----               |
| 28     | 392   | ----          | 26      | ----   | ----            | ----               |
| 28     | 45    | ----          | 26      | ----   | ----            | ----               |
| 28     | 71    | Semin. Irrig. | ----    | 1      | € 6,45          | € 8,79             |

**PREZZO BASE LOTTO**

euro 916.900,00 (euro novecentosedicimilanovecento/00)

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

Euro 687.675,00 (euro seicentoottantasettemilaseicentosestantacinque/00)

Rilancio minimo: € 10.000,00 (euro diecimila /00)

**Stato di occupazione del lotto: occupati dagli esecutati**

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Beniamino Vantaggioli 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 consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Rossano Ponti ai seguenti recapiti: tel.: 0743-47300 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](mailto:ivg@ivgumbria.com).

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

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

#### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta per il Lotto Unico è di euro 916.900,00 (euro novecentosedicimilanovecento/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

Overo in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12.00 di 07.05.2024, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto in Piazza Garibaldi n. 8. All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

- all'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
  - **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato,** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta,** ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento,** che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta,** come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- **nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo occorre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c.:**
  - a) che il mandatario sia un avvocato;
  - b) che il mandatario sia munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio;
  - c) che detta procura o scrittura privata autenticata siano allegata ai documenti inerenti l'offerta depositata;

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: "RGEI n. n. 305/2016 Tribunale di Spoleto", per **un**

importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

**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 fissato per la vendita, alle ora prestabilite, presso la sede **la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG)**.

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

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;
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. nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo occorre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c.:
  - che il mandatario sia un avvocato;
  - che il mandatario sia munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio;
  - che detta procura o scrittura privata autenticata siano allegate ai documenti inerenti l'offerta depositata telematicamente;
8. 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: "RGEI n. n. 305/2016 Tribunale di Spoleto".

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

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

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

### Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenzagara@ivgumbria.com](mailto:assistenzagara@ivgumbria.com) oppure contattare il call-center IVG al numero **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 ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- 4) Il giorno previsto per la vendita, all'ora stabilita, presso la sede I.V.G. di Spoleto-, in via XXV Aprile n. 52-, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
  - a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche

presentate ;

- b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 15:00, presso la sede **della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG)** 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  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base d'asta, l'unico 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 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

## STUDIO LEGALE PONTI

06049 Spoleto – Piazza Garibaldi n. 8

Tel. – Fax 074347300

rossano.ponti@avvocatispoleto.legalmail.it

offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III°

c.p.c.

- d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;
- g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
- h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 5) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. 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) In nessun caso saranno concesso proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo, prima della sua scadenza. Trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate richieste di rimessione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153, secondo comma, c.p.c.). Tali istanze, in particolare, dovranno necessariamente essere  motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate. Per ottenere la rimessione in termini, l'impossibilità che si deduce, a fronte della quale non è stato possibile effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti, ma prima ignote) il cui verificarsi non era ex ante prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario). In particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia ottenuto dalla banca una "delibera" del mutuo, o quantomeno una "predelibera" a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (giacché è in tale fase che l'istituto valuta se concedere il finanziamento, e ben potrebbe anche non farlo, ovvero richiedere garanzie ulteriori rispetto a quelle proposte). Si ricorda come, secondo la giurisprudenza della Cassazione, il termine per il saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini (Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n.18421 del 08.06.2022). Si rammenta ai potenziali offerenti che in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.) (Circolare resa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Spoleto in data 24.01.2024 e depositata in Cancelleria in pari data).
- 7) 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;
- 8) 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;

- 9) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c. (come sopra punto n. 6).

-----

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

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) quando il **bene è libero** ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
- 6) quando il bene è **occupato con titolo opponibile** l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
- 7) quando il **bene è ad uso abitativo ed è occupato dal debitore**, in base all'attuale dettato normativo (art.560 c.3 c.p.c.), **la liberazione sarà successiva al Decreto di trasferimento** (presumibilmente con tempi non brevissimi e con le spese a carico della massa);
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento



- stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 9) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. 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 Via XXV Aprile 52 (PG)**;
- 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 01/04/2020 depositato in cancelleria il 06/04/2020;
- 11) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto, Piazza Garibaldi n. 8;
- 12) 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.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.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.tribunalespoleto.it](http://www.tribunalespoleto.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;
- 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.

Spoleto, lì 12.02.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Rossano Ponti



