

TRIBUNALE DI SPOLETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2015 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Monica Benedetti, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. del Tribunale di Spoleto Dott. Simone Salcerini del 20 Dicembre 2016

RENDE NOTO

che il giorno 13 Maggio 2019, ore 15,00

presso la sala aste telematiche di Spoleto, sita in Spoleto Via XXV Aprile , n. 52 ,
si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA EX ART. 22
D.M. n. 32/2015

degli immobili distinti al lotto unico della procedura esecutiva n. 62/2015 R.G. Es. promossa da Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Scarl con l'Avv. Elisabetta Becherini contro *omissis*, così come esattamente descritti ed individuati alla perizia di stima redatta dal Geom. Pasqualini del 30.4.2016 a cui espressamente si rinvia

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **LOTTO UNO**: Diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati di porzione di fabbricato sito nel Comune di Foligno, Viale Firenze costituito da un appartamento posto al piano primo.

L'abitazione risulta all'interno completamente ristrutturata, le finiture sono di pregio ed in ottimo stato.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera. I pavimenti sono in parquet per la zona notte, al quarzo per i bagni ed in gramiglio per la zona giorno. Gli impianti termici sono del tipo a pavimento. L'appartamento è ben illuminato.

L'immobile è comprensivo di fondi al piano seminterrato.

Sono inoltre compresi due garage al piano seminterrato dello stesso fabbricato, collegati direttamente con i fondi e la cantina.

Tra i due garage vi è una centrale termica che allo stato attuale è stata trasformata in un bagno, con accesso da entrambi i garage.

Identificativo catastale: NCEU del Comune di Foligno, omissis cat A/2, Cl 5, con vani 9, rendita E 859,90; foglio 115, part. Omissis , cl.C/6, cl 4 cons 18 mq, rendita E 38,11: omissis cat C/6, cl 4, cons 10 mq, rendita E 21,17

Il lotto 1 è occupato dalla famiglia del figlio degli esecutati.

Confini: residua proprietà esecutati.

PREZZO BASE LOTTO UNO RIBASSATO EX ART.591 cpc: E 182.400,00 (centottaduemilaquattrocento//00)

L'offerta minima valida, ridotta di ¼ rispetto al prezzo base, è di E 136.800,00 (centotrentaseimilaottocento//00).

- **LOTTO DUE:** Diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati di una porzione di fabbricato sita in Foligno, Viale Firenze costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra/rialzato, a cui si accede attraverso la scala condominiale.

L'immobile all'interno non risulta ristrutturato di recente, ma presenta un ottimo stato di conservazione. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre sono in legno con vetrocamera, dotate di avvolgibili esterni in plastica. I pavimenti sono in graniglio di varia dimensione ed in monocottura per i bagni. Gli impianti termici sono del tipo a termosifone. L'appartamento è ben illuminato.

L'immobile è comprensivo di un garage posto al piano seminterrato sito nelle immediate vicinanze: il garage non è mai stato ristrutturato.

Identificativo catastale: NCEU del Comune di Foligno, omissis cat A/2, Cl. 5, cons vani 8, rendita E 764,36 ; foglio 115, part. Omissis , cat C/6, cl 3, cons 36 mq, rendita E 65,07.

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Confini: residua proprietà esecutati.

PREZZO BASE LOTTO DUE RIBASSATO EX ART. 591 cpc: E 123.200,00 (centoventitremiladuecento//00).

L'offerta minima valida, ridotta di ¼ rispetto al prezzo base, è di E 92.400,00

-LOTTO TRE: Diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati costituiti da una porzione di immobile sito in Foligno, Viale Firenze, consistente in un locale con destinazione in parte a magazzino ed in parte a laboratorio. L'immobile è situato subito dopo l'edificio principale di cui ai lotti 1 e 2.

La struttura è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, la copertura è a capanna ricoperta di tegole.

Gli infissi sono in alluminio e vetro, i pavimenti sono in monocottura ed il locale è ben illuminato.

Identificati catastali: NECU del Comune di Foligno, omissis, cat C/2, cl 3, cons 83 mq, rendita E 107,16, foglio 115, part. Omissis, cat C/3, cl 2, cons 53 mq, rendita E 117,70.

L'immobile risulta locato a omissis

PREZZO BASE LOTTO TRE RIBASSATO EX ART. 591 cpc: E 47.200,00 (quarantasettemiladuecento//00).

L'offerta minima valida, ridotta di ¼ rispetto al prezzo base, è di E 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento).

-LOTTO QUATTRO: diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati di un immobile sito in Foligno, Viale Firenze, che si estende su un solo piano con destinazione magazzino. E' situato subito dopo l'edificio di cui al lotto 3.

La struttura è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, la copertura è a capanna ricoperta di tegole.

Gli infissi sono in alluminio e vetro, i pavimenti sono in battuto di cemento ed il locale è ben illuminato.

Identificativo catastale: NCEU del Comune di Foligno, foglio 115, part. omissis omissis, cat C/2, cl 5, cons 56 mq, rendita E 104,12.

L'immobile è in uso agli esecutati.

PREZZO BASE LOTTO QUATTRO RIBASSATO EX ART. 591 cpc: E 29.000,00 (ventinovemila/00).

L'offerta minima valida, ridotta di ¼ rispetto al prezzo base, è di E21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta).

- **LOTTO CINQUE:**Diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati siti in Foligno, Via Andrea Vici, (traversa di Viale Firenze).

La porzione di immobile oggetto di pignoramento è situata al piano terreno di un fabbricato artigianale-commerciale di maggiore consistenza.

E' destinato a "reparto vendita".

Il fabbricato presenta una struttura in pilastri e travi di cemento armato precompresso con pareti in tamponatura in laterizio intonacato, la copertura è a capanna. Gli infissi sono in alluminio e vetro, i pavimenti in monocattura ed il locale risulta ben illuminato.

All'interno del locale è presente un soppalco.

Identificativo catastale: NECU del Comune di Foligno, foglio 114, part. Omissis , cat C/1, cl 8, cons 175 mq, rendita E 3.479,63.

L'immobile risulta locato a omissis

PREZZO BASE LOTTO CINQUE RIBASSATO EX ART. 591 cpc: E 205.000,00 (duecentocinquemila//00).

L'offerta minima valida, ridotta di ¼ rispetto al prezzo base, è di E153.750,00 (centocinquantatremilasettecentocinquanta).

- **LOTTO SEI:**Diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati siti in Foligno, Via Andrea Vici, (traversa di Viale Firenze).

L'immobile pignorato ha destinazione BAR ed è situato al piano terreno di un fabbricato artigianale-commerciale di maggiore consistenza.

Il fabbricato presenta una struttura in pilastri e travi di cemento armato precompresso con pareti in tamponatura in laterizio intonacato, la copertura è a capanna. Gli infissi sono in alluminio e vetro, i pavimenti in monocattura ed il locale risulta ben illuminato.

L'immobile presenta un ottimo stato di conservazione.

Identificativo catastale: NECU del Comune di Foligno, foglio 114, part. omissis, cat C/1, cl 8, cons 189 mq, rendita E 3.758,00

L'immobile risulta locato a omissis

**PREZZO BASE LOTTO SEI RIBASSATO EX ART. 591 cpc : E 157.000,00
(centocinquantasettemila//00)**

L'offerta minima valida, ridotta di ¼ rispetto al prezzo base, è di E 117.750,00 (centodiciassettesettecentocinquanta).

-LOTTO SETTE: Diritti di piena ed intera proprietà appartenenti agli esecutati di n. 3 rate di terreno site in Foligno, loc. Collicelli.

Il fondo non risulta recintato e presenta una pendenza ridotta.

Trattasi di terreno agricolo idoneo a qualsiasi tipo di vegetazione.

Attualmente una parte è coltivata a grano ed un'altra parte presenta circa 50 piante di ulivo.

Sul fondo è presente un fabbricato attualmente destinato a magazzino costituito da un solo piano con struttura in pilastri e travi di cemento armato precompresso e pareti a lastre di calcestruzzo, la copertura è a capanna con struttura a capriate di ferro e manto di copertura in eternit. Non sono presenti infissi ed impianti di alcun tipo. L'immobile presenta un discreto stato di conservazione.

In relazione al predetto immobile è stata richiesta una concessione in sanatoria ex L. 72471994: sono stimati oneri pari a circa E 15.000,00 (quindicimila) per effettuare la sanatoria.

Identificativo catastale:

NCEU Comune di Foligno, foglio 104, part. 522, sup catastale mq 276, R.D. E 1,28, R.A. E 1,35; foglio 104, part. omissis, sup. catastale mq 4941, R.D. E 22,97, R.A. E 24,24; foglio 104, part. omissis, ente urbano.

I terreni ed il fabbricato è in uso all'esecutato.

**PREZZO BASE LOTTO SETTE RIBASSATO EX ART. 591 c.p.c: E 38.500,00
(trentottomilacinquecento//00)**

L'offerta minima valida, ridotta di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, è di E 28.875,00 (ventottomilaottocentosettatantacinque).

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) **Il prezzo base d'asta è di:**
 - E 182.400,00 per il lotto n. 1;
 - E 123.200,00 per il lotto n. 2;
 - E 47.200,00 per il lotto n. 3;
 - E 29.000,00 per il lotto n. 4;
 - E 205.000,00 per il lotto n. 5;
 - E 157.000,00 per il lotto n. 6;
 - E 38.500,00 per il lotto n. 7;

con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato. con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base e pertanto le offerte minime valide sono quelle sopra già indicate in relazione ad ogni singolo lotto

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 in via alternativa in forma ordinaria o con modalità telematica:

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 giorno lavorativo precedente** a quello fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Spello, Via Centrale Umbra 50 B (tel 0742/651100 – 348/7236723)

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.

1) 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 ¼ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta**, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

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

assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 62/2015*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. In caso di offerte presentate per più lotti, dovrà essere incluso un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 62/2015*", per un importo pari al 10% del prezzo offerto **per ciascun lotto**, a titolo di cauzione.

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

In caso di mancata aggiudicazione gli assegni verranno restituiti al termine dell'asta.

B)- CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito

<https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente** la gara esclusivamente in via telematica all'interno del portale **<https://ivgumbria.fallcoaste.it>** (previa registrazione) attraverso la funzione "Login/Registrazione" in alto a destra.

APERTURA DELLE BUSTE

1. 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 13 Maggio 2019, alle ore 15.00, presso la sede Sala Aste di Spoleto, sita in Spoleto, Via XXV Aprile, n. 52,

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel successivo paragrafo denominato "SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE"

B.1) SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE PER I SOLI OFFERENTI CHE PRESENTANO L'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

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://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato per ciascun lotto 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 per ciascun lotto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT69S0306911885100000001972 (su Banca Intesa San Paolo intestato al Gestore della Vendita - Zucchetti).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “ *versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 62/2015 Tribunale di Spoleto*”.

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

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente

sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in forma ordinaria o con modalità telematica:

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre l'orario indicato per la presentazione delle offerte (ore **12,00 del giorno lavorativo 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

c) in caso di gara i rilanci minimi saranno di:

- E **3.500,00 (tremilacinquecento//00)** per il lotto n. 1;
- E **2.500,00 (duemilacinquecento//00)** per il lotto n. 2;
- E **1.000,00 (mille//00)** per il lotto n. 3;
- E **600,00 (seicento//00)** per il lotto n. 4;
- E **4.000,00 (quattromila//00)** per il lotto n. 5;
- E **3.500,00 (tremilacinquecento//00)** per il lotto n. 6;
- E **800,00 (ottocento//00)** per il lotto n. 7.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- 4) Il giorno 13 Maggio 2019, alle ore 15,00 presso la sede Spoleto, Via XXV Aprile, n. 52, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
- a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate ;
 - b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 14,30 presso la sede sala aste di Spoleto, sita in Spoleto Via XXV Aprile, n. 52, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà

dichiarato **aggiudicatario provvisorio 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 partendo dall'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;

- 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.**
- 6) Sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio da corrispondere entro 3 giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 62/2015*" o mediante bonifico su un conto corrente postale o bancario intestato alla predetta procedura, secondo le modalità che verranno rese note dal professionista delegato.**

Le eventuali somme residuanti all'esito del pagamento delle spese di registrazione, di trascrizione e di cancellazione dei gravami, verranno restituite all'aggiudicatario.

- 7) 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;
- 8) il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni o entro quello minore diverso indicato nell'offerta mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare 62/2015" o su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita.
- 9) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita preventiva comunicazione al professionista delegato;
- 10) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

Si fa, infine, presente che sia la vendita senza incanto che quella 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) se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario, formulata al Custode oppure al professionista delegato prima della firma del Decreto di Trasferimento;
- 6) 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;
- 7) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Simone SALCERINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede sala aste di Spoleto, in Spoleto Via XXV Aprile 52;
- 8) 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;

- 9) 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 Spello, Via Centrale Umbra 50 B;
- 10) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it – nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 11) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:** <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.vemitalia.it – 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;
- 12) 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;
- 13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita;
- 14) 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.;

- 15) 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;
- 16) 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Spoletto, 21 Gennaio 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Benedetti