

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 100/2024 R.G.E.

Il sottoscritto avv. Alessandro Russo, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusto provvedimento del G.E. del 26 settembre 2025,

A V V I S A

che il giorno **16 febbraio 2026 alle ore 10,00** presso la sede della sala aste del Tribunale di Spoleto, sita in Spoleto (PG), via XXV Aprile n. 52, si procederà all'apertura delle buste telematiche e cartacee delle offerte di acquisto e saranno posti in vendita senza incanto, con modalità di vendita sincrona mista ex art. 22 DM n. 32/2015, i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

diritti pari a 1/1 della piena proprietà su:

a) appartamento di complessivi mq. 274,44 (sup. catastale mq.212) ubicato nel Comune di Foligno, via L. Chiavellati n. 19, edificio 1, piano T-1-2 in zona dotata di buona disponibilità di parcheggi pubblici. L'area è ben servita da servizi di prima necessità ed è in posizione strategica per raggiungere facilmente il centro della città e altre zone di interesse.

E' così composto:

- piano terra: ampio ingresso e scala di accesso ai piani superiori;
- piano primo: soggiorno, tinello, cucina, 3 camere, studio, bagno e ampi terrazzi;

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 220,

Part. 246, Sub 6, Zc. 1, Categoria A2.

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
220	246	6	1		A2	5	11 vani	1.306,64

VALORE COMPLESSIVO STIMATO E. 219.500,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO E. 219.500,00

PREZZO RIBASSATO ex art. 571 IIc cpc E. 164.625,00

RILANCIO MINIMO E. 2.000,00

I beni risultano occupati dalla proprietà e sono affidati in custodia all' Istituto Vendite Giudiziarie.

* * * * *

Situazione urbanistico edilizia

Si rimanda, in ogni caso, alla Perizia dell'Esperto agli atti della procedura, a firma dell'arch. Francesco Zerino, che dev'essere esaminata dall'offerente e 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 - www.astagiudiziaria.com - [https://www.astegiudiziarie.it/](http://www.astegiudiziarie.it/).

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita avv. Alessandro Russo ai seguenti recapiti: 0742-359834 - 348 7503285, oppure Astalegale.net s.p.a. (quale gestore della pubblicità) ai

seguenti recapiti: **0362-907661** o a mezzo e-mail all'indirizzo pec:
procedure.spoletto@astalegale.net



E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, nominato custode del compendio posto in vendita.

Le richieste di visita devono essere presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oppure direttamente chieste al custode ove ci fosse temporaneo malfunzionamento del PVP stesso.

In caso di difficoltà a presentare la domanda di visita attraverso il PVP, il custode IVG può essere contattato ai recapiti: **075-5913525** oppure **075-3759748** (dal lun. al ven. dalle 8,45 alle 12,45) o a mezzo e-mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com** per la relativa assistenza.

Si avverte che: la visita è riservata e concessa soltanto al nominativo di colui che ha effettuato la richiesta; la richiesta di visita dev'essere avanzata con mail privata del richiedente e non con quella di un'agenzia immobiliare o altro intermediario; uno stesso nominativo non può presentare richieste di visita ripetute per un medesimo immobile, salvo casi eccezionali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Il Lotto Unico sarà posto in vendita al prezzo base di Euro 219.500,00 (duecento diciannove mila cinquecento/00), con la precisazione che saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base

come sopra determinato. Si comunica che, in tal caso, l'assegnazione del Lotto non sarà automatica in quanto il Giudice dell'Esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art 161 *ter* disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

In forma ordinaria

Ovvero in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno 13 febbraio 2026** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Foligno (PG), via Piermarini n. 24. All'esterno della busta il professionista delegato annoterà: il proprio nominativo; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito. Nessuna altra dichiarazione (numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata avanzata l'offerta nè l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

A) l'offerta: con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene immobile posto in vendita, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

1) per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, la dichiarazione del regime patrimoniale e l'eventuale richiesta di godere dei benefici della prima casa oltre a copia del documento d'identità in corso di validità.

Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale 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. Dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento d'identità del coniuge;

2) per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita Iva, generalità del leale 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 e i poteri conferiti all'offerente in udienza;

3) se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato: l'offerta andrà sottoscritta da che ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

4) 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 di Spoleto;

5) l'indicazione dei dati identificativi del bene: sono sufficienti il numero della procedura e il numero del Lotto per il quale l'offerta è proposta;

6) l'indicazione del prezzo offerto: che non potrà essere inferiore a oltre 1/4

del prezzo posto a base d'asta per il Lotto specificato, a pena d'inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

7) l'indicazione del tempo e del modo di pagamento: che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

8) l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione dell'offerta come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente intenda offrire per il pagamento del residuo prezzo;

9) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze e impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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

B) assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva immobiliare Trib. Spoleto n. 100/2024 R.G.E.*" per un importo **pari ad almeno il 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.

Con modalità telematiche

Le offerte di acquisto devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del giorno 13 febbraio 2026** esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.¹

¹ La procedura di presentazione delle offerte in via telematica è regolata, in via generale, dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015, il cui testo – per completezza d'informazione – qui di seguito si riporta. Le previsioni del D.M. sono integrate, per la

specifica vendita di cui al presente avviso, dalle indicazioni contenute nel corpo dell'avviso stesso.

“Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati”

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attestì nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle

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@giustiziacerit.it

a) Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it/PST/> nonché allegando l'apposita ricevuta all'e-mail 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.

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

b) Predisposizione e invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica devono far pervenire, a pena di esclusione, sempre in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> la documentazione di seguito riportata:

1) offerta d'asta;

operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.”

- 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, nella busta telematica, andrà allegato il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e 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 e il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità e il codice fiscale del coniuge (per escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata da notaio, segretario comunale ecc.) - di cui all'art. 179 cod. civile;
- 6) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente avviso 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 stesso. 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 loro presentazione. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono a esclusivo rischio del soggetto offerente. Non saranno pertanto accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione della offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento 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. Queste saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

c) Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente bancario *ad hoc* del gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a., Iban: **IT75 A03268 223 000 521 36399 670** (su Banca Sella, Filiale telematica di Biella). Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 100/2024 RGE Tribunale di Spoleto*". La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinchè pervenga entro il

termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è **causa di nullità dell'offerta** ed è a esclusivo carico dell'offerente.

Nel 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. La restituzione avverrà a mezzo bonifico bancario o postale sul conto corrente che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

d) Assistenza

Astalegal.net garantisce i seguenti contatti (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00):

E-mail: garaimmobiliare@astalegal.net

Telefono: 02 800 300 11

IN OGNI CASO

sia che l'offerta d'acquisto venga presentata in modo analogico o telematicamente:

- a)** è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b)** sarà inefficace se perverrà oltre i termini fissati nel presente avviso o se sarà inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità e nella misura stabilite nel presente avviso di vendita;
- c)** può essere sottoscritta unicamente dall'offerente (da tutti gli offerenti nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti);

dal legale rappresentante nel caso in cui l'offerente sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Partecipazione alla vendita e apertura delle buste

All'udienza pubblica del giorno 16 febbraio 2026, che si terrà alle ore 10,00 presso la sala aste del Tribunale di Spoleto, via XXV Aprile n. 52, saranno

aperte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

a) quelle 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 venirne a conoscenza;

b) quelle presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consentirà la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi che a quelli presenti in sala.

Si precisa pertanto che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi, entro l'orario indicato per l'inizio delle operazioni, presso la sala aste suindicata per poter partecipare alla vendita mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi purchè munito delle credenziali di accesso al portale e connessione internet.

A tale riguardo si comunica che:

- 1) per gli offerenti in forma telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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;

2) per coloro che avranno depositato l'offerta in forma analogica le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne verificherà la regolarità;

3) dopo l'apertura delle buste cartacee e telematiche il delegato preliminarmente dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o nel presente avviso, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;

4) si procederà quindi all'esame nel merito delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

a) in caso di unica offerta:

- se questa è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, si procederà all'aggiudicazione del bene all'unico offerente;

- se questa è effettuata al ribasso, purchè inferiore di non oltre 1/4 rispetto 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 comma 3° c.p.c.;

b) in caso di pluralità di offerte verrà effettuata una gara sull'offerta più alta:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia inferiore al prezzo base d'asta (comunque non inferiore al 75% dello stesso) 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 comma 3° c.p.c.;

- il singolo offerente potrà scegliere di non partecipare alla gara; in tal caso il delegato lo annoterà a verbale e restituirà la cauzione versata;

5) in caso di più offerte di pari importo sarà considerata migliore, ai fini della determinazione dell'offerta "più alta" su cui svolgere la gara, quella che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in presenza di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata quella che indichi il pagamento nel termine più breve; in presenza di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine per il pagamento, sarà considerata l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

6) allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

7) 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 così da assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita e 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;

8) i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://www.spazioaste.it/> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

9) **non oltre la chiusura dell'udienza di vendita**, ove l'immobile risulti

occupato, l'aggiudicatario è tenuto a effettuare la dichiarazione con cui richieda la liberazione dell'immobile stesso a cura del custode e a spese della procedura (in mancanza potrà procedere solo secondo le forme di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss. a proprie spese) oppure rinunci alla liberazione.

SALDO PREZZO

- a) 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;
- b) il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva pronunciata direttamente dal delegato nel caso di offerta pari o superiore alla base d'asta, ovvero dalla comunicazione del provvedimento ex art. 572, 3° comma c.p.c., del giudice con il quale l'aggiudicazione sia dichiarata definitiva per l'ipotesi di offerta inferiore alla base d'asta (ma comunque superiore all'offerta minima). Il termine non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1) L. 742/1969;
- c) nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ex art. 1475 c.c. nonchè della metà del compenso spettante al delegato, relativo alla fase di trasferimento, secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e per ogni altro onere previsto dalla legge o dal Giudice, che vengono forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio da versarsi entro 120 giorni dalla relativa comunicazione del delegato per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese non

a monte prevedibile). Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al saldo prezzo;

d) non è ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo;

e) in nessun caso saranno concesse 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, II comma, c.p.c.). Tali istanze dovranno necessariamente essere motivate in modo puntuale e documentate altrimenti saranno 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, dev'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 solo, 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 (giacchè 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 veda in tal senso

sul sito del Tribunale di Spoleto la circolare del Giudice del 24-1-2024

"Proroga del termine per il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari".

f) 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 sarà 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.);

g) il saldo prezzo e le spese quantificate dal delegato alla vendita, salvo conguaglio, dovranno essere versati sul conto corrente bancario della procedura che verrà tempestivamente indicato dal medesimo. L'eventuale residuo del fondo spese sarà restituito all'aggiudicatario;

h) 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 delegato alla vendita;

i) l'aggiudicatario è inoltre tenuto, al momento del versamento del saldo prezzo, a depositare una dichiarazione in materia di antiriciclaggio contenente le informazioni ex art. 22, D. Lgs. n. 231/2007.

CONDIZIONI FINALI

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita, per ciascun lotto, è 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 la 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 di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tutte le spese relative al loro trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis c.p.c., oltre Iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario; nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda sostenere le spese della cancellazione delle formalità pregiudizievoli - comunque sempre ordinate nel decreto di trasferimento - al momento in cui il trasferimento avviene (riservandosi dunque eventualmente di cancellarle indicando privatamente un professionista in un momento successivo) lo segnalerà al professionista delegato non oltre il saldo prezzo;

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 scadenza naturale del medesimo titolo (e dunque al di fuori della procedura esecutiva);

7) quando il bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, la liberazione sarà successiva all'emissione di ordine di liberazione da parte del giudice, solitamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento (presumibilmente in tempi non brevissimi e con spese a carico della massa);

8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5, D. Lgs n. 385/93 l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva versi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della anzidetta facoltà 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 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 aggiudicazione sul credito fondiario;

9) il professionista delegato alle vendite 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 sala aste di Spoleto in via XXV Aprile n. 52;

- 10) il professionista delegato è stato altresì autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica Sincrona Mista, dal G.E. con provvedimento del 26-9-2025, depositato in Cancelleria;
- 11) tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono svolte dal professionista delegato presso lo studio in Foligno, via Piermarini n. 24;
- 12) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima in atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione di legge sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it/> - <https://www.astegiudiziarie.it/> che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 13) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti ulteriori siti internet: <https://ivgumbria.fallcoaste.it/>; www.sispo.it; <https://www.idealista.it>; <https://www.casa.it>; <https://www.subito.it>; <https://www.bakeca.it> ;
- 14) ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'ABI ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale e il delegato;
- 15) l'aggiudicatario dovrà presentare entro 120 giorni dal decreto di

trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985 e a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985;

16) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita "sincrona mista" si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo sia in via telematica che comparendo dinanzi al delegato alla vendita;

17) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13) stesso D.M.;

18) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per "portale del gestore" si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete internet nonché al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizio telematico del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale dev'essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;

19) ai sensi dell'art. 22 del D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt.li 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 telematica partecipano alle

operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno invece formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo 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 sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro

che partecipano con modalità telematica;

20) i potenziali interessati sono informati che per partecipare alle vendite giudiziarie **non è necessaria alcuna forma di intermediazione**. E' ammessa attività di consulenza e/o assistenza alla presentazione delle offerte di professionisti e/o mediatori (es. agenzie immobiliari) purchè sia chiaro che il servizio fornito sia liberamente accettato dall'interessato, che deve essere previamente reso edotto del fatto che tale supporto è opzionale e che potrebbe partecipare alla vendita anche senza di esso. A tal fine gli intermediari/professionisti rilasceranno necessariamente ai potenziali clienti, per ragioni di trasparenza, ogni riferimento al numero di procedura entro cui si svolge la vendita per cui prestano assistenza, nonché forniranno a richiesta copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia, così come pubblicate sul PVP;

21) eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al professionista delegato e al gestore della vendita telematica.

Foligno, 10 novembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Alessandro Russo

