

Avv. Pier Luigia Casciola
Piazza Duomo n. 8 - Spoleto
06049 - Spoleto – (PG)

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 103/2013 R.G.E.

PROMOSSA DA

omissis

CONTRO

omissis

Il sottoscritto Avv. Pier Luigia Casciola, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis*, c.p.c., giusta ordinanza del 26/10/2018 e di provvedimento di proroga del 08/03/2023 del Giudice dott. Simone Salcerini, nonché di successivi provvedimenti del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto CAPPELLINI del 05/10/2023, del 09/05/2024 relativamente ai lotti n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ordinanza del 24/09/2024 relativamente ai lotti n. 3 e n. 10 e provvedimento del 20/03/2025

AVVISA

CHE IL GIORNO 16 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 14:00

presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52, si terrà, con modalità di vendita sincrona mista ex art 22 D.M. n. 32/2015 la

VII° VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili riguardanti i **lotti n. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9**, con ribasso dell'ultimo prezzo base d'asta, con gara in caso di più offerenti, nonché la

V° VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili riguardanti i **lotti n. 3 e n. 10**, con ribasso dell'ultimo prezzo base d'asta, con gara in caso di più offerenti

LOTTO N. 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione di tre piani fuori terra, con accessorio esterno e corte esclusiva, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della località La Polzella, censito al N.C.E.U. al foglio 25, particella 586, subalterni 1, 2 e 3 (ex particella 2). Il complesso è costruito da due strutture di forma rettangolare: una destinata ad abitazione con locali seminterrati e sottotetto (composta da cantina, fondi, ingresso cucina, soggiorno, studio, sala da pranzo, quattro camere da letto e quattro bagni), l'altra costituente un annesso di circa 125 mq, destinato a magazzini/stalle con fienile al piano superiore. I beni sono serviti da una corte comune di circa 1412 mq.. Nella perizia viene riportato che l'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è il permesso a costruire n. 81 del 11/11/2009 che riguarda la ristrutturazione della scala di collegamento.

Confini: strada vicinale dell'Albanello, soggetti terzi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
25	586	1	U		A07	U	10,5	305	948,99
25	586	2	U		C02	U	52	79	80,57
25	586	3	U		C02	U	222	254	343,96

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1: € 120.870,00 (euro centoventimilaottocentosettanta/00), ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 90.652,50

(euro novantamilaseicentocinquantadue/50)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO N. 2

diritti di piena proprietà su terreni adibiti a vigneto, posti su areali D.O.G. e I.G.P., siti nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al fg. 15, particelle 63, 64, 65, 66, 67, 512 (ex particella 52A), 516 (ex particella 53B), 520 (ex particella 91A) e 521 (ex particella 91B) – foglio 24, particelle 25 e 26 – foglio 25, particelle 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 514 (ex particella 56) e 516 (ex particella 59).

Rendita Dominicale complessiva: € 1.339,51.

Rendita Agraria complessiva: € 1.156,43.

La giacitura dei terreni è di pianura, l'esposizione prevalente è a sud-est, la natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto. Il terreno agricolo è agevolmente lavorabile con mezzi meccanici.

I terreni sono condotti in affitto e coltivati a vitigno per la produzione di vini DOP e IGP (Rosso di Montefalco, Sagrantino di Montefalco e Trebbiano Spoletino).

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita Dom.	Rendita Agr.
15	63			T - AA Sem.	1	1810	10,47	10,28
				T - AB Vign.	2	8090	41,78	39,69
15	64			T - AA Sem. irr.	1	2597	19,85	15,42
				T - AB Vign.	2	32543	168,07	159,67
15	65			T - Vign.	2	12630	65,23	61,97
15	66			T - Vign.	2	19720	101,85	96,75
15	67			T - AA Sem. Arb.	1	840	4,86	4,77
				T - AB Vign.	2	7100	36,67	34,84
15	512			T - Sem. Irr.	2	22770	117,6	11,72
15	516			T - AA Sem. Irr.	1	22	0,17	0,13
				T - AB Vign.	2	388	2,00	1,90
15	520			T - Sem. Irr.	2	9600	49,58	47,1
15	521			T - Sem. Irr.	1	520	3,97	3,09
24	25			T - AA Vign.	2	3489	21,17	17,12
				T - AB Sem. Irr.	2	851	6,4	5,05
24	26			T - Sem. Irr.	2	6670	50,19	39,61
25	21			T - Vign.	2	1280	6,61	6,28
25	31			T - AA Vign.	2	39484	203,92	193,72
				0 - AB - Pasc. Arb.	1	1106	0,91	0,4
25	55			T - Vign.	2	830	4,29	4,07
25	57			T - Vign.	2	1310	6,77	6,43
25	58			T - Vign.	2	2520	13,01	12,36
25	60			T - AA Sem.	1	760	4,4	4,32
				T - AB Vign.	2	5500	28,41	26,98
25	61			T - Vign.	2	6810	35,17	33,41

25	514			T - Vign.	2	52750	272,43	258,81
25	516			T - Vign.	2	12340	63,73	60,54

**PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2: € 427.805,00 (euro quattrocentoventisettemilaottocentocinque/00),
ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta**

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 320.853,75

(euro trecentoventimilaottocentocinquantatre/75)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 4.000,00 (euro quattromila/00)

LOTTO N. 3

diritti di piena proprietà su magazzino adibito a cantina per la produzione, l'imbottigliamento e lo stoccaggio di vino da tavola, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, in Loc. La Polzella, beni censiti al N.C.E.U. al foglio 25, particella 17, subalterni 2, 3 e 4 (ex particella 16p) – e al N.C.T. al foglio 25, particella 554 (ex particella 16p).

Il lotto è composto da due edifici monopiano di forma rettangolare, entrambi ricadenti al fg. 25 part. 17 di cui il principale (part. 17 sub. 2 e 3) adibito all'attività vinicola, mentre l'altro di dimensioni molto inferiori (part. 17 sub 4) utilizzato come magazzino/locale di servizio.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	17	2			U			
25	17	3			U			
25	17	4			U			
25	554				T			

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 3: € 253.130,00**(euro duecentocinquantatremilacentotrenta/00), ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta****OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 189.847,50****(euro centoottantanovemilaottocentoquarantasette/50)****Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.****Rilancio minimo (in caso di gara): € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)****LOTTO N. 4**

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione di due piani fuori terra con corte esclusiva e appezzamento di terreno, suddiviso in due appartamenti di cui uno abitabile al piano primo e fondi con cantine al piano terra, sito nel Comune di Montefalco, in Loc. La Polzella, censiti al N.C.E.U. al foglio 25, particella 587, subalterni 1, 2, 3 e 4 (ex particella 102p) – e al N.C.T. al fg. 25, particella 100. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura di laterizio, la corte di terreno esterna è utilizzata come accesso alla proprietà, come area di sosta per autoveicoli e come giardino, mentre il lotto di terreno annesso (part. 100), confinante sul lato nord-ovest, risulta incolto. Nella perizia viene riportato che l'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è la Concessione edilizia n. 190 del 27/10/1999.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
25	587	1			BCNC				
25	587	2	U		C/2	1	135	177	174,30
25	587	3	U		A/3	1	4,5	85	227,76
25	587	4	U		A/3	1	4,5	92	227,76
25	100				T - Sem. Irr	1	Sup. 1.500	Rend. Dom. 12,18	Rend. Agr. 8,91

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 4: € 91.630,00 (euro novantunomilaseicentotrenta/00), ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 68.722,50
(euro sessantottomilasettecentoventidue/50)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO N. 5

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione da ristrutturare di due piani fuori terra con corte esclusiva, attualmente suddiviso in due appartamenti al piano primo e fondi con cantine al piano terra, sito nel Comune di Montefalco, in Loc. La Polzella, censito al N.C.E.U. al foglio 25, particella 587, subalterni 5, 6, 7 e 8 (ex particella 102p). Le unità abitative sono distinte, munite di accesso da un proprio ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio interno e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che circonda l'edificio. Nella perizia viene riportato che l'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale è la Concessione edilizia n. 190 del 27/10/1999.

Confini: strada vicinale La Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita catastale
25	587	5			BCNC				
25	587	6	U		C2	1	179	215	231,11
25	587	7	U		A3	1	5,0	112	53,06
25	587	8	U		A3	1	4,5	103	227,76

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 5: € 65.620,00 (euro sessantacinquemilaseicentoventi/00), ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 49.215,00 (euro quarantanovemiladuecentoquindici/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 700,00 (euro settecento)

LOTTO N. 6

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione consolidato al grezzo, di due piani fuori terra, con accessorio esterno da ristrutturare, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Villa, censito al N.C.E.U. al foglio 31, particella 569, subalterni 1 e 2 (ex particella n. 10) – al N.C.T. al foglio 31, particella 133. Il complesso immobiliare è composto da un edificio destinato al piano terra a magazzini e cantine e al piano primo a civile abitazione con la suddivisione in due unità abitative distinte, entrambe con accesso da un proprio ballatoio esterno e suddivise in ingresso/cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio interno e bagno con disimpegno, con una corte di terreno che circonda l'edificio. La perizia richiama, quale ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio principale, il permesso a costruire n. 101 del 03/08/2008, in virtù del quale sono stati eseguiti i lavori di consolidamento statico dell'edificio danneggiato dagli eventi sismici del 1997.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita dominicale	Rendita Agraria
31	569	1			F3	U			
31	569	2			F3	U			
31	133				T - Sem. Irr.	1	Sup. 20860	187,35	123,89

**PREZZO BASE DEL LOTTO N. 6: € 114.410,00 (euro centoquattordicimilaquattrocentodieci/00),
ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 85.807,50
(euro ottantacinquemilaottocentosette/50)**

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO N. 8

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione parzialmente crollato, di due piani fuori terra, con corte esclusiva, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 555 (ex particella catastale n. 62).

L'edificio è composto da una costruzione di due piani in avanzato stato di degrado, con il crollo della copertura e di parte delle murature della parte più vecchia, inizialmente destinata a cantine e magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo, con una piccola corte di terreno di circa 840 mq. che lo circonda. Nella perizia viene riportato che l'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio è il Permesso a Costruire n. 71 del 13/12/2012 con il quale si sono avviati i lavori di ricostruzione dell'edificio danneggiato dagli eventi sismici del 1997.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	555				F02	U		0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 8: € 18.540,00 (euro diciottomilacinquecentoquaranta/00), ribassato del 10% rispetto al prezzo base della precedente asta

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 13.905,00

(euro tredicimilanovecentocinque/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 200,00 (euro duecento/00)

LOTTO N. 9

diritti di piena proprietà su edificio di civile abitazione da ristrutturare con la copertura parzialmente crollata, di due piani fuori terra, con accessorio esterno diruto e corte, sito nel Comune di Montefalco, in Località "La Fornace di Bocaletto", censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 26.

La costruzione di due piani, inizialmente destinata a cantine e magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo, con una corte di terreno di circa 2.815 mq. che lo circonda, è in avanzato stato di degrado. Nella C.T.U. viene riportato che l'ultimo atto urbanistico rintracciato per l'edificio è la Concessione Edilizia n. 97 del 08/07/2009 che prevedeva la realizzazione di tre piccole unità abitative al piano primo e una rimessa attrezzi al piano terra, per la quale la stessa perizia evidenzia non vi sia stato l'inizio dei lavori.

Confini: strada vicinale della Petrella e della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	26					D10		3.168,20

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 9: € 54.570,00 (euro cinquantaquattromilacinquecentosettanta/00), ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 40.927,50

(euro quarantamilanovecentoventisette/50)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 500,00 (euro cinquecento/00)

LOTTO N. 10

diritti di piena proprietà su ex complesso zootecnico con annessi all'interno terreni coltivati, sito nei pressi della località La Polzella nel Comune di Montefalco e censito al N.C.E.U. al foglio 25 particelle 526 (ex particelle 42p, 65, 66, 67p, 68, 69, 90 e 92 del foglio 14, e ex particelle 36, 48, 49, 50 e 51 del foglio 15), 542 (ex particella 18, 32 e 33 del foglio 25), 543 (ex particella 18p del foglio 25) e 569 (ex particella 67p del foglio 14) – al N.C.T. al foglio 25, particelle 96, 98, 103, 555 (ex particella 18p del foglio 25), 557 (ex particella 67p del foglio 25), 558 (ex particella 18p del foglio 25), 559 (ex particella 18p del foglio 25), 564 (ex particella 63 e 64 del foglio 14) e 565.

Il lotto è inquadrato all'interno di una macroarea, interamente recintata.

L'ex complesso zootecnico di cui al presente lotto, dismesso da diversi anni, è così composto: a) n. 4 edifici, ex stalle adibite all'allevamento dei bovini per un totale di 8.141,18 mq. coperti b) n. 31 edifici, ex stalle adibite all'allevamento dei suini per un totale di 27.859,18 mq. coperti; c) magazzino prefabbricato di recente costruzione composto da un unico piano fuori terra delle dimensioni di 1.357,86 mq.; d) magazzino prefabbricato di recente costruzione composto da un unico vano fuori terra delle dimensioni di 1.357,86 mq.; e) magazzino da ristrutturare per un totale di circa 748 mq. coperti, oltre ad una tettoia di 30,15 mq.; f) edificio ex casa colonica ristrutturato al grezzo, costituito da due piani fuori terra per un totale di superficie di 122,50 mq.; g) edificio direzionale composto di due piani, adibito ad uffici e servizi di varia natura al piano terra, con due unità abitative al piano primo h) sistema di stoccaggio automatizzato delle sementi composto di 16 silos, inseriti in un sistema automatico di gestione delle sementi i) spazio esterno comune al comparto ex zootecnico di circa 17,508 ha, oltre a terreni utilizzati a seminativo di circa 13,359 ha.

I capannoni, un tempo adibiti al ricovero degli animali, risalenti prevalentemente agli anni '70, sono costruiti da una struttura portante in acciaio con tamponature in muratura di laterizio e manti di copertura in onduline prefabbricate di lastre contenenti fibre di amianto. Si presentano in uno stato di mantenimento sia strutturale che architettonico a tratti fatiscente.

Gli edifici di cui alle particelle 543 e 569 sono stati invece demoliti e ricostruiti con tecnologia prefabbricata in cemento armato precompresso.

Confini: strada vicinale della Fornace – soggetti terzi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Foglio	Part.	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita dom	Rend. agraria
25	526	1		BCNC	0	0	-	0
		2		D/10	0	0	160.596	
		3		A/3	1	vani 5	253,06	
		4		A/3	1	vani 5	253,06	
25	542			F/3	0	0	unità in corso di costruzione	0
25	543			D/10	0	0	7.888	0
25	569			D/10	0	0	11.020	0
25	96			T - Sem. Irr.	1	4460	34,09	26,49
25	98			T - Sem. Irr.	1	220	1,68	1,31
25	103			T - Area rurale	0	20	0	0
25	555			F/1	0	306	Area Urbana	0
25	557			T - Semin.	1	145	0,84	0,82
25	558			F1	0	122	Area Urbana	0
25	559			F/1	0	86	Area Urbana	0
25	564			T - Sem. Irr.	1	5870	56,08	34,86
25	565			Relitto stradale				

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 10: € 2.186.200,00

(euro duemilionicentoottantaseimiladuecento/00), ribassato del 15% rispetto al prezzo base della precedente asta

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 1.639.650,00

(euro unmilione seicentotrentanove milaseicentocinquanta/00)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara): € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Stato di occupazione dei lotti:

Tutti i lotti sopra indicati sono oggetto di affitto di fondo rustico in virtù di contratto del 29/10/2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 21641 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 11/11/2013, di durata ventennale (art. 9 del contratto di affitto).

Il Tribunale di Spoleto, con provvedimento rep. 260 del 24 febbraio 2023, ha accertato la non opponibilità alla presente procedura esecutiva immobiliare del suindicato contratto di affitto di fondo rustico e quindi dei successivi contratti di sub affitto, revocando l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 07/09/2022.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dal C.D.U. del 20/12/2013, ex art. 30 testo unico di cui al DPR n. 389/2001, risulta la seguente destinazione urbanistica dei terreni come di seguito riepilogato. Zona E1 di particolare interesse agricolo per i seguenti terreni: fg. 13, part. 9, 92, 93, 94, 95, 96, 183, 189; fg. 14, part. 9, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 83, 84, 89, 106, 107; fg. 15 part. 16, 19, 20, 24, 32, 63, 64, 65, 66, 67, 103, 104, 108, 512, 516, 520, 521, 524, 526, 555, 556, 560, 561, 562; fg. 24, part. 25, 26; fg. 25, part. 2, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 62, 93, 96, 98, 103, 514, 516; fg. 31 part. 11, 131, 133 - Zona E1 di particolare interesse agricolo (N.T.A. art. 17, c. 14) per i seguenti terreni: fg. 25, part. 17, 21, 100, 102, 526, 543, 564, 569. Insediamenti esistenti nel territorio agricolo – edifici e manufatti di valore tipologico per i seguenti beni: fg. 15 part. 26; fg. 31 part. 10, 12.

Si avverte in ogni caso, qualora alcuno degli immobili si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985, con istanza da presentare entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. Alceo Mancini del 19/09/2018, agli atti della procedura, 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 - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it/> - <https://www.astegiudiziarie.it/>.

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Pier Luigia Casciola ai seguenti recapiti: tel.: 0743.220915; cell. 349.6671665**, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (quale gestore della pubblicità) 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.

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO È NOMINATO ANCHE 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 domanda di visita attraverso il PVP, il custode IVG può essere contattato ai recapiti sopra indicati 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 deve essere effettuata con mail privata del richiedente e non con quella di una 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 può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Il prezzo base d'asta è per il Lotto 1 di € 120.870,00 (euro centoventimilaottocentosettanta/00) ; per il lotto 2 di € 427.805,00 (euro quattrocentoventisettemilaottocentocinque/00); per il lotto 3 di € 253.130,00 (euro duecentocinquantatrecentotrenta/00); per il lotto 4 di € 91.630,00 (euro novantunomilaseicentotrenta/00); per il lotto 5 di € 65.620,00 (euro sessantacinquemilaseicentoventi/00); per il lotto 6 di € 114.410,00 (euro centoquattordicimilaquattrocentodieci/00); per il lotto 8 di € 18.540,00 (euro diciottomilacinquecentoquaranta/00); per il lotto 9 di € 54.570,00 (euro cinquantaquattromilacinquecentosettanta/00); per il lotto 10 di € 2.186.200,00 (euro duemilionicentoottantaseimiladuecento/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.

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 (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12:00 del giorno 15 dicembre 2025**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto (PG), Piazza Duomo n. 8.

All'esterno della busta chiusa il professionista delegato annoterà: il nominativo del professionista delegato stesso; 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 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 posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

1. **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;
2. **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;
3. **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la tutela o la curatela 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 Civile di Spoleto;
5. **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;
6. **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.;
7. **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. **Non sono ammessi pagamenti rateali.**
8. **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;
9. **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;

- b) assegno circolare non trasferibile** intestato a: *“Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 103/2013”*, 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 effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 12:00 del 15 dicembre 2025) in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso¹.

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 attesti 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.

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.

a) **Come partecipare**

La domanda va presentata in bollo da euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/PST/> 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 telematica 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

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

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.

b) **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 di seguito "versamento della 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 numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. 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, 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.

c) **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 *ad hoc* del gestore della vendita telematica:

IVG-Zucchetti: IBAN: IT71X0306911884100000010203 (su Banca Intesa Sanpaolo intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.);

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 103/2013 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.

d) **Assistenza**

Per ricevere ordinaria assistenza:

l'utente potrà contattare il call-center IVG al numero **075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi;

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

IN OGNI CASO

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

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

c) l'offerta 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 di offerente che 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 ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **16 dicembre 2025** alle ore **14:00** presso la sala aste sita in 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, tenuto conto dell'orario sopra indicato di inizio delle operazioni, presso la sala aste sopra indicata 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:

- 1) per gli offerenti in forma telematica, 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;
- 2) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- 3) dopo l'apertura delle buste cartacee e telematiche, il delegato anzitutto dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o nel presente avviso di vendita, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;
- 4) si procederà poi all'esame nel merito delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN PRESENZA 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 poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, terzo comma, c.p.c.

IN PRESENZA DI UNA PLURALITÀ DI OFFERTE:

si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta:

- 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;
- qualora all'esito della gara l'offerta "vincitrice" sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, terzo comma, c.p.c.;
- il singolo offerente potrà scegliere 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, 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;
- 6) allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) **non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, ove l'immobile oggetto di vendita sia occupato, l'aggiudicatario è tenuto ad effettuare dichiarazione con cui richieda la liberazione dell'immobile** 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 dello stesso.**

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 per l'ipotesi di offerta superiore alla base d'asta, ovvero dalla comunicazione del provvedimento, ex art. 572, comma 3, 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. n. 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 e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono **forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio da versarsi entro 120 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato 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 residuo 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 dal giudice 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) [in tal senso, v. circolare del Giudice avente per oggetto "*Proroga del termine per il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari*" del 24.1.2024, liberamente reperibile sul sito del Tribunale di Spoleto, sezione "Amministrazione trasparente"].
- 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 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.).
- g) Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. 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 professionista delegato.
- 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 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. 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 incaricando 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 naturale scadenza del titolo opponibile (e dunque al di fuori della procedura esecutiva medesima).
- 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 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, ma solo nel caso di espressa 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 giudice dott. Simone Salcerini e successivamente dal Giudice dott. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede di Spoleto (PG), in via XXV Aprile n. 52.
- 10) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal giudice dott. Simone Salcerini con provvedimento del 26/10/2018 depositato in Cancelleria il 16/11/2018 e successivamente dal Giudice dott. Alberto CAPPELLINI con successivi provvedimenti di proroga.
- 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 (PG), Piazza Duomo 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 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 altri siti internet: <https://ivgumbria.fallecoaste.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'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale.
- 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 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. 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, sia comparando 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 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.
- 19) Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015, 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.
- 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 da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) purché sia chiaro che il servizio fornito è 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

Avv. Pier Luigia Casciola
Piazza Duomo n. 8 - Spoleto
06049 - Spoleto – (PG)

prestano assistenza, nonché forniranno a richiesta copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia, per come pubblicate sul PVP.

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

Spoleto, 01 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Pier Luigia Casciola

