

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura esecutiva immobiliare n. 128/2024 R.G.E.

promossa da

P&G SGR S.p.A.

Contro

il debitore esecutato (indicazione omessa ai sensi dell'art. 490 c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Andrea Andreini**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del **01 aprile 2026** a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dott. Alberto CAPPELLINI**

AVVISA

che il giorno **lunedì 14 SETTEMBRE 2026 alle ore 11:00**

presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile n° 52 si terrà la

1[^] VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N. 32/2015

dei seguenti beni immobili e meglio indicati nella relazione di stima alla quale integralmente si rimanda, con gara in caso di più offerenti

LOTTO n. 01

L'immobile che compone il presente LOTTO è un edificio singolo, con corte esterna esclusiva su tre lati. E' ubicato nel Comune di Spoleto – fraz. San Giovanni di Baiano – con accesso dalla S.P. 460 di Montemartano, denominata Via Carlo Marx, zona centrale nella frazione periferica della città di Spoleto che dista appena 5 km. Nella zona prettamente residenziale, sono insediate altre attività commerciali, ivi compresa una farmacia e un supermercato a circa 200 metri di distanza dall'edificio.

L'edificio commerciale ricompreso nel **LOTTO 1**, è costituito da una struttura mista, in conglomerato cementizio armato e in ferro. Le tamponature sono in laterizio. L'edificio, di

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

recente costruzione, presenta il tetto con una configurazione piana che caratterizza il lastrico solare di copertura, accessibile dall'interno attraverso un'agevole scala e sul quale sono allocate le macchine per gli impianti termo-fluidici. L'edificio si sviluppa sui seguenti piani:

- primo sottostrada dove troviamo un magazzino e i locali tecnologici (il piano costituisce solo una porzione della sagoma d'ingombro);
- piano terra, con un'ampia zona destinata ad area vendita, ingresso e ufficio;
- piano primo, sempre con l'ampia area vendita e un bagno;
- piano secondo, lastrico solare di copertura dove sono allocate le macchine per gli impianti termo-fluidici.

Tutti i livelli dello stabile, sono serviti con una scala interna.

E' presente anche un ascensore/montacarichi. Le finiture sono con pavimenti in monocottura, la scala è rivestita con travertino e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Vi sono pareti divisorie in cartongesso amovibili nell'area vendita e di altezza non superiore a metri 2,00, posizionate per la modulazione del layout interno e al fine di esporre i prodotti che venivano venduti all'interno dello stabile. Il servizio igienico è dotato di tutte le attrezzature necessarie e attrezzato anche per i portatori di handicap. Tutti gli infissi sono in alluminio con vetro-camera. L'impianto termo-fluidico, è con canali ad aria posti a soffitto, ed alimentati da pompe di calore che garantiscono sia il riscaldamento che il raffrescamento, quello elettrico è con canaline poste sottotraccia che alloggiavano conduttori sfilabili.

Le superfici nette dei vari piani sono: Piano interrato mq. 33,11; Piano terra mq. 150,92; Piano primo mq. 135,30; Lastrico solare mq. 125,98.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di **SPOLETO**

FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CATAST.	REND.	INDIRIZZO
173	706	---	C/1	5	Mq 322		€ 4.722,90	Spoleto - Fraz. San Giovanni di Baiano Via Carlo Marx

Confinanti: Strada S.P. 460 di Montemartano, omissis , salvo altri.

L'immobile con la relativa corte è anche censito come ente urbano al N.C.T. del Comune di Spoleto, foglio n. 173 particella 706 di mq. 644 tra aree coperte e scoperte.

Per l'edificio posto in vendita non vi è l'Attestato di Prestazione Energetica

PREZZO BASE DEL LOTTO n. 01 POSTO IN VENDITA: € 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila/00);

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Offerta minima: € 331.500,00 (trecentotrentunmilacinquecento/00 – pari al 75% del prezzo

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

base d'asta)

Rilancio minimo € 4.000,00 (€ quattromila/00)

Stato di occupazione / possesso del lotto / vincoli matrimoniali:

Per quanto concerne lo stato occupazionale, le Unità Immobiliari oggetto di stima non sono occupate da persone, per cui sono libere e disponibili. E' stato rilevato del mobilio all'interno dei locali.

Da ispezioni effettuate, sulle Unità Immobiliari pignorate non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali.

**CUSTODE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA: IVG
di Perugia**

LOTTO n. 02

Le Unità Immobiliari che compongono il presente LOTTO 2, sono parte di un compendio immobiliare con più destinazioni d'uso. Sono ubicate nel Comune di Spoleto – fraz. San Giovanni di Baiano – con accesso dalla S.P. 460 di Montemartano, denominata Via Carlo Marx, zona centrale nella frazione periferica della città di Spoleto che dista appena 5 km. Nella zona prettamente residenziale, sono insediate altre attività commerciali, ivi compresa una farmacia e un supermercato a circa 200 mt. metri di distanza dall'edificio.

La porzione del complesso immobiliare che costituisce il **LOTTO 2**, è costituita da tre Unità Immobiliari aventi la **destinazione magazzino, oleificio e deposito**.

Il magazzino, è un locale al piano terra, al quale si accede da uno spazio (marciapiede) che corre lungo la parete parallela dell'edificio alla Via Pubblica. Sempre al piano terra e collegati al magazzino, vi sono i locali dell'**oleificio** (frantoio) con bagno, ingresso e ripostiglio ai quali si accede sempre dallo stesso spazio esterno. All'interno di detti locali, è esistente una scala che garantisce l'accesso al locale di **deposito** posto al piano primo.

Il complesso immobiliare, di cui le tre Unità Immobiliari sono parte, è stato edificato nella prima metà del XX secolo. A seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 1997, sono stati eseguiti interventi sia sulle strutture che sulle finiture dell'intero edificio. Oggi si presenta con una struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento e ferro. Nel locale deposito al piano primo, sono state lasciate a vista le capriate in legno che formano la struttura portante della copertura, il cui manto risulta essere in coppi. Le finiture sono specifiche per la destinazione d'uso che hanno i locali. Infatti i pavimenti sono in parte con monocottura e in parte in cemento liscio, le pareti sono rivestite con piastrelle fino a poco più di 2,00 metri di altezza (solo al piano terra) e la superficie dei soffitti e delle pareti, non interessata dal rivestimento, è intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in ferro e legno. Per quanto riguarda gli impianti, non è stato rilevato quello per il riscaldamento, è esistente quello elettrico costituito da canaline a vista con conduttori sfilabili, adeguato per essere in regola con l'attività che veniva svolta all'interno dei

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

locali (molitura delle olive).

Al piano terra è presente un bagno, attrezzato con quanto necessario per il regolare funzionamento.

- **LOCALI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO, OLEIFICIO (frantoio)** al piano terra e **DEPOSITO** al piano primo, collegati tra loro da una scala interna, aventi accesso indipendente dall'esterno attraverso una corte comune, le cui superfici nette dei vari piani sono: Piano terra mq. 214,16; Piano primo mq. 103,51

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di **SPOLETO**

FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	REND.	INDIRIZZO
172	14	6	C/2	3	Mq 71	€ 132,01	Spoleto - Fraz. San Giovanni di Baiano Via Carlo Marx
172	15	3	D/1	---	---	€ 1.683,40	Spoleto - Fraz. San Giovanni di Baiano Via Carlo Marx
172	15	4	C/2	3	Mq 104	€ 193,06	Spoleto - Fraz. San Giovanni di Baiano Via Carlo Marx

Confinanti: B.C.N.C. foglio n. 172 particella 15 sub 10, omissis - salvo altri.

I Beni Comuni non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del LOTTO N. 2 sono la particella 15 sub 10 (area esterna dalla quale avviene l'accesso), oltre ai diritti sulle corti comuni riportate nel N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n. 172 particelle 485-1180-1181.

Per le Unità Immobiliari poste in vendita non vi è l'Attestato di Prestazione Energetica

PREZZO BASE DEL LOTTO n. 02 POSTO IN VENDITA: € 165.500,00 (centosessantacinquecento/00);

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Offerta minima: € 124.125,00 (centoventiquattromilacentoventicinque/00 – pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo € 1.500,00 (€ millecinquecento/00)

Stato di occupazione / possesso del lotto / vincoli matrimoniali:

Per quanto concerne lo stato occupazionale, le Unità Immobiliari oggetto di stima non sono occupate da persone, per cui sono libere e disponibili. E' stato rilevato del mobilio all'interno dei

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

locali.

Da ispezioni effettuate, sulle Unità Immobiliari pignorate non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali.

CUSTODE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA: IVG di Perugia

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto concerne la conformità urbanistica dei beni immobili in esame il **CTU ha rilevato** quanto segue.

LOTTO 1

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spoleto, è risultato che per quanto riguarda l'edificio commerciale con corte annessa che costituisce il LOTTO 1, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 5195 del 04/12/1997, per condono edilizio intestato a *omissis* (Detto titolo non viene allegato in quanto citato nei successivi titoli richiesti dai dante causa della Società esecutata, per i lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso)
- Permesso di Costruire n. 6923 del 23/07/2004, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, intestato a *omissis*;
- Permesso di Costruire in variante n. 3593 del 03/06/2005, sempre intestato a *omissis*;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante prot. n. 15257 del 03/04/2006, intestata sempre ai soggetti di cui sopra;
- Richiesta del certificato di agibilità prot. 40956 del 31/08/2006, rilasciato in data 19/09/2006, a nome della Soc. *omissis*, che nel frattempo aveva acquistato dai precedenti proprietari.

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti, per quanto riguarda l'edificio che costituisce il LOTTO 1, non avendo riscontrato l'esecuzione di opere per le quali era necessario richiedere opportune autorizzazioni, successivamente il rilascio del certificato di agibilità, si può dichiarare la conformità urbanistica. Le modeste anomalie riscontrate sulle finestre del bagno in corrispondenza del prospetto sud (previsti due oblo, realizzate due finestre rettangolari) e un leggero diverso dimensionamento di altre, non costituiscono difformità in quanto nella documentazione per l'agibilità rilasciata dal Comune e non autocertificata dal tecnico, sono riportate le aperture come realizzate e non come indicate nell'ultimo specifico elaborato grafico. Inoltre le divisioni interne presenti nell'area vendita in cartongesso amovibili riscontrate al piano terra, di altezza non superiore a 2,00 ml., non sono altro che elementi inseriti nel layout espositivo, variabile in base al prodotto da esporre e in visione per la vendita. Le ripartizioni degli ambienti, effettuate con pareti in cartongesso e vetro, sono state realizzate nell'arco temporale compreso tra l'anno 2012 (vedi dichiarazione allegata al verbale del 16/01/2026) e l'anno 2016, opere classificate dalle Leggi Regionali dell'epoca, come di edilizia libera e pertanto non era necessario nessun titolo edilizio per la loro esecuzione.

LOTTO 2

Per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nel LOTTO 2 sempre dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spoleto, è risultato che il complesso immobiliare di cui le U.I. sono parte, è stato

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

edificato prima del 01/09/1967, e che successivamente a tale data, a seguito degli eventi sismici del 26/09/1997, sono stati eseguiti lavori di riparazione del danno e miglioramento sismico per il ripristino dell'agibilità, con i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 40671 del 30/09/2005, intestata al delegato dai proprietari *omissis*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 53452 del 16/11/2007, intestata sempre al delegato dai proprietari *omissis*;
- Attestato di Regolare Esecuzione dei lavori riportante la data del 21/11/2009, trasmesso al Comune di Spoleto in data 24/11/2009, nel quale tra altre dichiarazioni, vi è quella dell'agibilità dell'edificio a seguito dei lavori eseguiti.

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti, per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nel LOTTO 2, non avendo riscontrato l'esecuzione di opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere opportune autorizzazioni, successivamente la certificazione di agibilità, si può dichiarare la conformità urbanistica.

Le modeste tramezzature interne in cartongesso, non riportate negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, non costituiscono difformità edilizia in quanto sono state eseguite nel periodo compreso tra l'anno 2012 (vedi dichiarazione allegata al verbale del 16/01/2026) e l'anno 2016, opere classificate dalle Leggi Regionali dell'epoca, come di edilizia libera e pertanto non era necessario nessun titolo edilizio per la loro esecuzione.

La documentazione estratta dagli atti del Comune di Spoleto citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato n. 3 della Perizia di Stima.

Si rimanda, in ogni caso, alla Perizia di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto **Geo. Massimiliano Galli** 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. Andrea Andreini ai seguenti recapiti: tel. 0743.529010, oppure **Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com**

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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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/i sarà/nno posto/i 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 per il **LOTTO n. 01** è di euro € **442.000,00** (quattrocentoquarantaduemila/00), mentre il prezzo base d'asta per il **LOTTO n. 02** è di euro € **165.500,00** (centosessantacinquecento/00); - con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ 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 **12:30** del giorno ferialo antecedente alle vendite (sabato escluso) ovvero **VENERDI 11.09.2026** presso lo studio del professionista delegato Avv. Andrea Andreini sito in Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi n. 2/A.

- **ALL'ESTERNO** della busta 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. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta.

- **ALL'INTERNO** della busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), in regola con l'imposta di bollo (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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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 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 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 $\frac{1}{4}$ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta**, ex art. 571 c.p.c.;
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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **“Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 128/2024”**, per un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura.

➤ CON MODALITÀ TELEMATICHE

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore **12:30 del giorno feriale antecedente alle vendite (sabato escluso) ossia entro le ore 12.30 di VENERDÌ 11.09.2026** 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.

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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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 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;

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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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:

[Astalegale.net S.p.A.](#): IBAN: IT75A0326822300052136399670 (su Banca Sella, filiale telematica di Biella)

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. **128/2024** 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:

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

l'utente potrà contattare Astalegale.net al numero **02.800.300.11** (dal lun. al ven. dalle 9.00 alle 13.00 e dalla 14.00 alle 18.00, esclusi festivi) o contattare il Gestore all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net

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 **12:30** del giorno indicato per la presentazione dell'offerta (ovvero il giorno antecedente la data fissata per la vendita – o l'ultimo giorno feriale (sabato escluso) antecedente il giorno della vendita) o se sarà inferiore di oltre 1\4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presenterà 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

L'APERTURA DELLE BUSTE sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **14 settembre 2026 alle ore 11:00**, presso la sede della sala vendite sita in Spoleto (PG) alla Via XXV Aprile n° 52 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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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 ¼) 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;

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- 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 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;
- 8) 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://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 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 15% 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 remissione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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 **15%** 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.

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- 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.

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- 9) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal giudice dott. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede **della sala aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 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. **Alberto Cappellini** con provvedimento del **01.04.2026**
- 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 via Guglielmo Marconi n. 2/A**
- 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.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'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 dinnanzi 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

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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 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, 26.05.2026

Il professionista delegato
Avv. Andrea Andreini