

DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI
DOTTOR COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE
VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2 - 06049 SPOLETO
TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597
E-MAIL: p.castellani@studioattinaecastellani.it
P.E.C.: piergioorgio.castellani@pec.commercialisti.it

STUDIO LEGALE
AVV. MARIA ANTISTICA CASCIOLI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 52 - 06049 SPOLETO
CELL. 393/9745211 - TEL./FAX 0743/48961-44734
E-MAIL: avv.casciolimaria@virgilio.it
P.E.C.: mariaantistica.cascioli@avvocatispoletto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 79/2020

Promossa da:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA per conto di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

Contro:

OMISSIS

I sottoscritti Avv. Maria Antistica Cascioli e Dott. Piergiorgio Castellani, professionisti co-delegati, giuste ordinanze del 28/03/2022 e 22/04/2022 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto e ss.mm.ii., al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISANO

CHE IL GIORNO 10 GIUGNO 2025 ALLE ORE 09:00

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

VII^a VENDITA SENZA INCANTO

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

dei seguenti beni immobili, con ribasso del 20% dell'ultimo prezzo base d'asta, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

un opificio, costruito nel 2010, sito in Montefalco, Località Molino Capaldini, Frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di 2.900 mq., sui terreni agricoli circostanti della superficie commerciale di 350.692 mq., compresa una particella di 6.670 mq. sita nel comune di Giano dell'Umbria, e su fabbricati rurali da ristrutturare siti in Montefalco, località Casalacci, frazione Casa Naticchia, della superficie commerciale di 585 mq.. Dettagliatamente:

Opificio - complesso enologico (Cantina) costituito da un edificio unico disposto su tre livelli, oltre a mezzanino seminterrato, funzionalmente dedicati alle fasi della vinificazione e alla commercializzazione dei vini prodotti. Realizzato in elementi prefabbricati di cemento armato, acciaio e legno, mostra un'architettura tradizionale anche in forza dell'utilizzo dei materiali e delle finiture richiamanti elementi tipici del patrimonio rurale regionale.

Ci troviamo in territorio collinare del comune di Montefalco in prossimità del confine con il comune di Giano dell'Umbria; si tratta di una delle zone dell'eccellenza umbra per la produzione di vino DOCG, DOC e IGT che si estende tra i comuni di Montefalco, Giano dell'Umbria, Gualdo Cattaneo, Bevagna e Castel Ritaldi. Si accede all'immobile percorrendo la Strada provinciale 451 Tuderte e in località Pedrelle si imbecca la strada vicinale Molino Capaldini in piena zona agricola.

L'edificio è organizzato in due volumi: un piano interrato e uno fuori terra; all'interno del piano sottostrada è ricavato un mezzanino rialzato mentre il piano terra presenta dei soppalchi raggiungibili da scale interne ed esterne.

Il piano sottostrada è suddiviso in: Area destinata all'affinamento, Area di imbottigliamento, Centrale tecnologica, cavedio per impianti fluidici, Zona macchine trattamento aria, Scala centrale, scala mezzanino, 2 scale laterali interne, 2 ripostigli; altezza interna media di m 4,35

Area stoccaggio di riserva e passito (Mezzanino).

Il Piano terra è suddiviso in: Vinificazione/stoccaggio, ingresso visitatori, Esposizione/vendita, Magazzino, Laboratorio/uffici, Servizi igienici 1, Ripostiglio, Cucina, Disimpegno, Locali tecnici, Servizi igienici 2, Area riservata al personale, spogliatoio e wc personale, scale soppalchi, scala centrale, scale esterne. Altezza interna da 5,45 a 9,50 m nella zona produzione, 2,45 m per uffici e servizi.

Il Piano 1° (Soppalchi) è suddiviso in: Sala esposizione e assaggio, sala degustazione, disimpegno, loggia, salotto, Soppalco 1, Soppalco 2, scale interne. Altezza interna da 2,70 a 4,35 m.

SI PRECISA che non costituiscono oggetto della presente vendita: la Caldia Marca UNICAL, tipo TERSE 150, alimentata da cisterna di GPL e l'Autoclave marca WILO GPH SYSTEM, funzionali alla produzione di acqua calda e al

riscaldamento tramite termosifoni nei bagni, nella cucina e nel laboratorio, la Macchina Refrigerazione Acqua Marca CLIVET tipo WSAT-XSC65D, funzionale alla climatizzazione dei locali civili e ad alcuni procedimenti rientranti nel ciclo di controllo dei fermentini e quindi del ciclo produttivo, e le 4 Centrali trattamento aria Marca ROCCHEGGIANI, posizionate ai quattro angoli dell'edificio al piano sottostrada. Il C.T.U. incaricato dal G.E. Dott. Stefano Rosati ha stimato il valore di tali macchinari in circa Euro 5.100,00 nel supplemento di perizia del 13/6/2023.

Fabbricati rurali - Complesso rurale costituito da 3 corpi distinti: edificio principale del tipo Casolare tradizionale disposto su due piani con tetto a capanna con accesso al piano 1° residenziale tramite scala esterna scoperta, piano terra adibito a stalla e magazzino, realizzato a metà del secolo scorso con struttura in muratura, necessita di profonda ristrutturazione. Sviluppa circa 120 mq per piano. Pozzo in muratura.

Accessorio agricolo (ex porcilaia) chiusa su tre lati con tetto a capanna e struttura in muratura di mattoni, da ristrutturare. Superficie di circa 70 mq.

Annesso agricolo consolidato strutturalmente in seguito al sisma del 1997 e quindi in discreto stato di manutenzione seppur i lavori si siano fermati alla sola struttura. Edificio in linea costituito da due corpi staccati per esigenze statiche; la parte sud è disposta su un livello ed adibita a magazzino, l'altra parte è stata concepita ai fini residenziali ricettivi e si dispone su due livelli. La superficie del magazzino è di 120 mq. mentre l'edificio residenziale sviluppa 150 mq a piano.

I fabbricati rurali dovranno esser oggetto di adeguamento catastale in quanto allo stato attuale non sono presenti nella banca dati del catasto fabbricati.

Sui terreni insiste un vincolo di non aedificandi assunto con il Comune di Montefalco ai fini di non utilizzare l'indice edificatorio per costruire ulteriori annessi in quanto la cubatura già è stata sviluppata per la realizzazione del fabbricato destinato a cantina.

Terreni agricoli - L'ampio complesso di terreni agricoli è in gran parte investito a Vigneto e circonda la Cantina quasi come a protezione. Nell'insieme il possesso si estende per complessivi 35 ettari circa, formanti un corpo unico di forma non eccessivamente frastagliata, che si dispone su appezzamento pedi- collinare segnato dallo scorrere del torrente Rustichino, ad un'altitudine che passa dai 330 m. s.l.m. nella parte della strada provinciale fino ai 300 m. all'interno. I terreni sono tutti raggiungibili attraverso comoda strada sterrata; la destinazione d'uso è suddivisa tra Bosco, Seminativo, Vigneto

Vigneti - ettari 26. Sono stati impiantati nel podere a partire dal 2002 vigneti delle cultivar di Sangiovese, Sagrantino, Merlot e Cabernet Sauvignon (rosso) e Malvasia, Pecorino, Sauvignon blanc (bianco) sono stati prodotti vini DOC, DOCG e IGT. Da alcuni anni la produzione aziendale è ferma. I vigneti sono coltivati da terzi. I sestri d'impianto sono di m.2.40 x 0.90; la forma di allevamento è a cordone speronato e a Guyot, dotati di irrigazione a goccia. Lo stato agronomico e fitosanitario è ottimo.

Seminativi - ettari 2,00 ca. sono ben tenuti e regimati, la pendenza è dolce e sono ben esposti e produttivi. Le coltivazioni prevalentemente praticate sono i cereali autunno vernini e i prati avvicendati di erba medica.

Bosco - ettari 5,00 ca. Si tratta di una vegetazione ripariale boschiva che costeggia il torrente che attraverso il lotto.

Completano la tenuta un laghetto per l'irrigazione di oltre 1,5 ettari di superficie che serve l'intera azienda e un piccolo arboreto di aceri campestri, testucchi o loppi.

Il lotto presenta dei "buchi interni", piccole aree non comprese nel pignoramento o di altra proprietà, che pertanto non sono state oggetto di stima da parte del C.T.U..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI RICOMPRESI NEL LOTTO N.1

Diritti di piena proprietà (1000/1000)

➤ **Comune di Montefalco (PG)**

- **Fabbricati**

| FG. | PART. | SUB | CAT. | CLASSE | CONSIST. | RENDITA |
|-----|-------|-----|------|--------|----------|-------------|
| 42 | 546 | 4 | D/1 | - | - | 26.566,00 € |

- **Fabbricati Rurali – Catasto Terreni**

| FG. | PART. | QUALITA' | SUP. MQ | R.D. | R.A. |
|-----|--------|--------------|---------|--------|--------|
| 41 | 122/AA | FU D ACCERT. | 4.440 | - | - |
| 41 | 122/AB | VIGNETO | 300 | 1,94 € | 1,47 € |

- **Terreni**

| FG. | PART. | QUALITA' | SUP. MQ | R.D. | R.A. |
|-----|-------|---------------|---------|---------|---------|
| 41 | 20 | SEMIN. IRRIG. | 5.210 | 41,70 € | 30,94 € |

| | | | | | |
|----|--------|---------------|--------|----------|----------|
| 41 | 22/AA | SEMIN. IRRIG. | 900 | 7,20 € | 5,35 € |
| 41 | 22/AB | VIGNETO | 400 | 2,58 € | 1,96 € |
| 41 | 45/AA | SEMIN. IRRIG. | 11.287 | 90,35 € | 67,04 € |
| 41 | 45/AB | VIGNETO | 63 | 0,41 € | 0,31 € |
| 41 | 46 | VIGNETO | 55.210 | 355,84 € | 270,44 € |
| 41 | 49 | SEMIN. IRRIG. | 310 | 2,48 € | 1,84 € |
| 41 | 50 | SEMIN. IRRIG. | 5.350 | 42,83 € | 31,78 € |
| 41 | 51 | SEMIN. IRRIG. | 2.580 | 20,65 € | 15,32 € |
| 41 | 52/AA | VIGNETO | 300 | 1,94 € | 1,47 € |
| 41 | 52/AB | FABB. RURALE | 1.020 | - | - |
| 41 | 53 | SEMIN. IRRIG. | 900 | 7,20 € | 5,35 € |
| 41 | 54 | SEMIN. IRRIG. | 420 | 3,36 € | 2,49 € |
| 41 | 55 | SEMIN. IRRIG. | 4.720 | 37,78 € | 28,03 € |
| 41 | 56/AA | SEMIN. IRRIG. | 2.334 | 18,68 € | 13,86 € |
| 41 | 56/AB | VIGNETO | 4.386 | 28,31 € | 21,52 € |
| 41 | 58 | SEMIN. IRRIG. | 2.040 | 16,33 € | 12,12 € |
| 41 | 60 | VIGNETO | 4.900 | 31,63 € | 24,04 € |
| 41 | 61/AA | VIGNETO | 4.880 | 31,50 € | 23,94 € |
| 41 | 61/AB | SEMIN. IRRIG. | 1.290 | 10,33 € | 7,66 € |
| 41 | 62/AA | VIGNETO | 2.677 | 17,28 € | 13,13 € |
| 41 | 62/AB | SEMIN. IRRIG. | 573 | 4,59 € | 3,40 € |
| 41 | 99/AA | SEMIN. IRRIG. | 8.080 | 64,68 € | 47,99 € |
| 41 | 99/AB | VIGNETO | 36.500 | 235,63 € | 179,08 € |
| 41 | 100/AA | VIGNETO | 10.065 | 64,98 € | 49,38 € |
| 41 | 100/AB | SEMIN. IRRIG. | 2.315 | 18,53 € | 13,75 € |
| 41 | 101/AA | VIGNETO | 12.070 | 77,92 € | 59,22 € |
| 41 | 101/AB | SEMIN. IRRIG. | 15.490 | 124,00 € | 92,00 € |
| 41 | 102 | SEMIN. IRRIG. | 6.480 | 51,87 € | 38,49 € |
| 41 | 105 | SEMIN. IRRIG. | 5.710 | 45,71 € | 33,91 € |
| 41 | 107/AA | SEMIN. IRRIG. | 8.411 | 67,33 € | 49,96 € |
| 41 | 107/AB | VIGNETO | 13.619 | 87,92 € | 66,82 € |
| 41 | 108 | SEMIN. IRRIG. | 3.189 | 25,53 € | 18,94 € |
| 41 | 121/AA | SEMIN. IRRIG. | 1.240 | 9,93 € | 7,36 € |
| 41 | 121/AB | VIGNETO | 12.000 | 77,47 € | 55,88 € |
| 41 | 124/AA | SEMIN. IRRIG. | 1.678 | 13,43 € | 9,97 € |
| 41 | 124/AB | VIGNETO | 2.692 | 17,38 € | 13,21 € |
| 41 | 125 | VIGNETO | 15.970 | 103,10 € | 78,35 € |
| 41 | 126 | VIGNETO | 12.260 | 79,15 € | 60,15 € |
| 41 | 127 | VIGNETO | 7.050 | 45,51 € | 34,59 € |
| 41 | 129 | VIGNETO | 7.360 | 47,51 € | 36,11 € |
| 41 | 130/AA | SEMIN. IRRIG. | 700 | 5,60 € | 4,16 € |
| 41 | 130/AB | VIGNETO | 30 | 0,19 € | 0,15 € |
| 41 | 145 | VIGNETO | 14.830 | 95,74 € | 72,76 € |
| 41 | 622 | SEMIN. IRRIG. | 125 | 1,00 € | 0,74 € |
| 41 | 623 | SEMIN. IRRIG. | 185 | 1,48 € | 1,10 € |
| 41 | 618 | SEMIN. IRRIG. | 112 | 0,90 € | 0,67 € |
| 41 | 619 | SEMIN. IRRIG. | 43 | 0,34 € | 0,26 € |
| 41 | 620 | SEMIN. IRRIG. | 51 | 0,41 € | 0,30 € |

| | | | | | |
|----|--------|---------------|--------|----------|---------|
| 41 | 621 | SEMIN. IRRIG. | 445 | 3,56 € | 2,64 € |
| 41 | 188/AA | SEMIN. IRRIG. | 58 | 0,46 € | 0,34 € |
| 41 | 188/AB | VIGNETO | 482 | 3,11 € | 2,36 € |
| 41 | 189 | VIGNETO | 130 | 0,84 € | 0,64 € |
| 41 | 89 | VIGNETO | 16.580 | 107,04 € | 81,35 € |
| 41 | 187/AA | VIGNETO | 600 | 3,87 € | 2,94 € |
| 41 | 187/AB | SEMINATIVO | 70 | 0,22 € | 0,29 € |
| 42 | 57 | SEMIN. IRRIG. | 640 | 5,12 € | 3,80 € |
| 42 | 554 | SEMIN. IRRIG. | 1.774 | 14,20 € | 10,54 € |
| 42 | 556/AA | ULIVETO | 2.145 | 9,42 € | 4,43 € |
| 42 | 556/AB | VIGNETO | 231 | 1,49 € | 1,13 € |
| 42 | 559 | VIGNETO | 352 | 2,27 € | 1,73 € |
| 42 | 60/AA | VIGNETO | 3.100 | 20,01 € | 15,21 € |
| 42 | 60/AB | BOSCO MISTO | 200 | 0,18 € | 0,06 € |
| 42 | 60/AC | SEMINATIVO | 1.160 | 6,59 € | 5,99 € |
| 42 | 552 | VIGNETO | 2.200 | 14,20 € | 10,79 € |
| 42 | 539 | VIGNETO | 1.720 | 11,10 € | 8,44 € |
| 42 | 541 | VIGNETO | 2.220 | 14,33 € | 10,89 € |

➤ **Comune di Giano dell'Umbria (PG)**

- **Terreno**

| FG. | PART. | QUALITA' | SUP. MQ | R.D. | R.A. |
|-----|-------|----------|---------|---------|---------|
| 4 | 56 | VIGNETO | 6.670 | 48,23 € | 37,89 € |

PREZZO BASE: 1.760.000,00 Euro (Unmilionesettecentosessantamila/00 euro, con un ribasso del 20% dell'ultimo prezzo base d'asta - Valore del Lotto da perizia € 4.320.000,00)

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base d'asta): 1.320.000,00 Euro (Unmilionetrecentoventimila/00 euro)

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto.

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

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili e i terreni risultano occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva ed affidati al custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia".

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nella Relazione Tecnica del 5/2/2022, agli atti della procedura esecutiva, il CTU Dott. Stefano Rosati ha riscontrato quanto alla:

CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità;

CONFORMITA' CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati rurali ricadenti nella particella 122 del foglio 41 del catasto terreni del comune di Montefalco allo stato attuale non sono presenti nella banca dati del catasto fabbricati. Il fabbricato rurale identificato con la particella 52 porzione AB è stato demolito. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento catastale mediante il censimento all'urbano dei manufatti esistenti e la soppressione di quelli demoliti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione stimati complessivamente in € 4.000,00;

CONFORMITA' URBANISTICA: In riferimento al solo opificio, sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata realizzazione di parete divisoria tra la zona "Magazzino" e quella "Affinamento" al piano sottostrada e di scaletta laterale che collega il piano mezzanino al piano sottostrada. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune di Montefalco).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di condono in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma

regolarizzabile. Costi di regolarizzazione stimati complessivamente in € 5.000,00;

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

LOTTO N. 2 VENDUTO

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto CTU Dott. Stefano Rosati, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente ed integralmente rinvio anche per tutto ciò che concerne la provenienza, la situazione urbanistico edilizia e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.tribunalespoletto.it - www.sispo.it - www.venitalia.it.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare i professionisti delegati alla vendita ai seguenti recapiti: Tel.: 0743/207272 (Dott. Piergiorgio Castellani) – Cell. 393/9745211 (Avv. Maria Antistica Cascioli), oppure il custode 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 l'immobile, senza impegno alcuno, previo appuntamento con il custode Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, da contattare ai recapiti sopra indicati.

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 per il Lotto N. 1 è di Euro 1.760.000,00 (Unmilionesettecentosessantamila/00 euro) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 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.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015

L'offerta di acquisto potrà essere presentata:

A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12:00 del giorno 09 GIUGNO 2025**, previo appuntamento, presso lo studio del delegato alla vendita Dott. Piergiorgio Castellani sito in Spoleto (PG), Via di Piazza d'Armi n.2 (tel. 0743/207272 - 0743/222597).

All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione dei professionisti delegati (Avv. Maria Antistica Cascioli e Dott. Piergiorgio Castellani); il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

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

- per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista

dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

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 potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 4. **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale 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;
 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. 79/2020**", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto,** a **titolo di cauzione.** L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA` TELEMATICHE collegandosi al sito

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del giorno 09 GIUGNO 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 pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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 telex 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."

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: IT71X030691188410000010203 (su Banca Intesa San Paolo intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.);

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 79/2020 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 **0444/346211**.

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 **10 GIUGNO 2025 alle ore 09:00** 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 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 co. III° 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 (**solo per Gestore IVG Umbria**);
- 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).
- 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) I professionisti delegati alla vendita sono stati autorizzati dal Giudice dell'Esecuzione 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 52.
- 10) I professionisti delegati alla vendita sono stati autorizzati a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, sub specie vendita telematica SINCRONA MISTA dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimenti del 28/3/2022 e del 22/4/2022.
- 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 dai professionisti delegati presso lo studio del Dott. Piergiorgio Castellani, sito in Spoleto (PG) via di Piazza d'Armi, 2.
- 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.- www.vemitalia.it nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.

- 13) **Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti 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 convertito nella L. 298/1985.
- 16) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, 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 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.** È 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.**

Spoletto, lì 03 Marzo 2025.

I professionisti co-Delegati

Avv. Maria Antistica Cascioli

Dott. Piergiorgio Castellani

