AVV. BEATRICE MONTIONI
Via Guglielmo Marconi n. 465 – 06049 SPOLETO (PG)
Tel e fax 0743/46495 – pec: *beatrice.montioni@avvocatispoleto.legalmail.it*

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 142/2020 R.G.E.

PROMOSSA DA

Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano

CONTRO

- OMISSIS

La sottoscritta Avv. Beatrice Montioni professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 17 ottobre 2022 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI e depositata in cancelleria in data 18/10/2022

AVVISA

CHE IL GIORNO 21/10/2025 ALLE ORE 11:00

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

VENDITA SENZA INCANTO

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

dei seguenti beni immobili con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 3

Con ribasso del 10% dell'ultimo prezzo base d'asta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà di terreni in parte edificabili, ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, di superficie complessiva pari a 47.479 mq, posti nelle immediate vicinanze del nucleo storico e confinanti con le zone di espansione residenziale della frazione.

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 1 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 36.524 mq – R.D. € 198,06 – R.A. € 179,20 Porz. AB – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 80 mq – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,12

Foglio 48 – p.lla 9 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.430 mq – R.D. € 13,18 – R.A. € 11,92

Foglio 48 – **p.lla 168** – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7.110 mq – R.D. € 31,21 – R.A. € 33,05

Foglio 48 – p.lla 282 – Qualità seminativo – Classe 3 – superficie 115 mq – R.D. € 0,50 – R.A. € 0,53

Foglio 48 – p.lla 284 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 65 mq – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,30

Foglio 48 – p.lla 315 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 225 mq – R.D. € 1,28 – R.A. € 1,05 **Foglio 48 – p.lla 318** – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 500 mq – R.D. € 2,19 – R.A. € 2,32

Foglio 48 – p.lla 351 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 200 mq – R.D. € 1,08 – R.A. € 0,98

Foglio 48 – p.lla 352 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 50 mq – R.D. € 0,22 – R.A. € 0,23

Foglio 48 – p.lla 375 – Qualità seminativo – Classe 3 – superficie 30 mq – R.D. € 0,13 – R.A. € 0,14

Foglio 48 – p.lla 378 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 150 mq – R.D. € 0,81 – R.A. € 0,74

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
48	1		seminativo	2	36.524 MQ	R.D. 198,06
48			uliveto	2	80 MQ	R.A. € 0,12
48	9		seminativo	2	2.430 MQ	R.D. € 13,18 R.A. € 11,92
48	168		seminativo	3	7.110 MQ	R.D. € 31,21 R.A. € 33,05
48	282		seminativo	3	115 MQ	R.D. € 0,50 R.A. € 0,53
48	284		seminativo	3	65 MQ	R.D. € 0,29 R.A. € 0,30

48	315		Seminativo-arb	2	225 MQ	R.D. € 1,28 R.A. € 1,05
48	318		seminativo	3	500 MQ	R.D. € 2,19 R.A. € 2,32
48	351		seminativo	2	200 MQ	R.D. € 1,08 R.A. € 0,98
48	352		seminativo	3	50 MQ	R.D. € 0,22 R.A. € 0,23
48	375		seminativo	3	30 MQ	R.D. € 0,13 R.A. € 0,14
48	378		seminativo	2	150 MQ	R.D. € 0,81 R.A. € 0,74

PREZZO BASE LOTTO
€ 284.000,00 (duecentoottantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA (75%prezzo base)
€ 213.200,00 (duecentotredicimiladuecento/00 euro)

Rilancio minimo: 2.840,00 (duemilaottocentoquaranta/00 euro)

Stato di occupazione del lotto: occupato senza titolo

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

I terreni sono rappresentati da un unico corpo di forma irregolare; allo stato attuale si presentano prevalentemente coltivati a seminativo e lungo le fasce perimetrali sono presenti viali alberati di importanza storica (pini e cipressi). Allo stato attuale l'accesso si ha da Via Vittorio Emanuele. I terreni si presentano pressoché pianeggianti, relativamente alla part. n. 1 e leggermente declivi per la restante parte. La porzione edificabile classificata come "Zona C1a" ha una superficie pari a mq 12.500 circa mentre l'area classificata come "Zona C1" ha una superficie pari a mq 10.250 circa (Allegato n. 43). La restante porzione è per la maggior parte classificata come "Zona VRa" ed in minor parte come "Zona fva", oltre a porzioni classificate come già precedentemente esposto, ma di superfici trascurabili.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particella n. 1: zona AVPR, zona C1a, zona fva, zona VRa, zona Rfl;

- Particella n. 9: zona C1, zona VPR;
- Particella n. 315: zona AVPR;
- Particelle nn. 318-351: zona C1, zona VPR, sede stradale;
- Particella n. 168: zona C1, zona B2;
- Particelle nn. 282-284-375: zona C1;
- Particella n. 352: zona C1, sede stradale;
- Particella n. 378: zona B2.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015"

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Riccardo Trabalza 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/**.

LOTTO 6

Con ribasso del 10% dell'ultimo prezzo base d'asta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà di abitazione in corso di ristrutturazione, elevata su quattro piani fuori terra, ubicata in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Via Roma, facente parte del nucleo storico della frazione.

L'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 60 sub 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 195,22

Foglio 48 – p.lla 61 sub 1 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 32 mq – Sup. catastale mq 43 – Rendita € 90,90

Foglio 48 – p.lla 61 sub 2 – Categoria unità collabenti

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA

48	60	1	A/4	2	4,5 VANI	RENDITA € 195,22
48	61	1	C/2	2	32 MQ+43 MQ	RENDITA 90,90
48	61	2	unità collabenti			

PREZZO BASE LOTTO
€ 111.000,00 (centoundicimila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)
€ 83.200,00 (ottantatremiladuecento/00 euro)

Rilancio minimo: € 1.110,00 (millecentodieci/00 euro)

Stato di occupazione del lotto: risulta registrata una scrittura privata per promessa di vendita

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

L'immobile è ubicato nel centro storico della frazione di Spina, distante circa 8 km dal centro di Marsciano. L'edificio è costruito con muratura di pietrame e presenta facciate in pietra a vista, ad eccezione del terzo piano con facciate intonacate; il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole e coppi. L'abitazione si eleva su quattro piani fuori terra; il piano terra è destinato a magazzino ed è accessibile tramite portoncino in legno direttamente dalla pubblica via; tramite scala esterna in muratura si accede al piano primo, suddiviso internamente in ingresso-pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio. Il piano secondo, raggiungibile tramite scala interna ancora da realizzare, è suddiviso in corridoio, n. 2 camere e n. 2 bagni; il piano terzo ospiterà una camera con bagno (Allegato n. 46 – planimetrie catastali).
L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ad oggi non ancora ultimati; sono presenti solai in legno con travi a vista e pianelle, pavimenti in cotto solo al piano terra, finestre in legno provviste di scuri interni in legno. Restano da realizzare gli impianti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti e delle porte interne.
La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Considerando la superficie del magazzino al 50%, si ha una superficie commerciale pari a mq 229 circa.

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, l'immobile, edificato in data anteriore al 1967, è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 36):

- Concessione edilizia n. 2248 del 31/10/1985 per demolizione e rifacimento tetto e modifiche interne fabbricato residenziale;

- Permesso di costruire n. 5970/2007 del 19/02/2008 per ristrutturazione e consolidamento di fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative, causa danni sismici del 26/09/1997 e successivi;

- Permesso di costruire n. 7909/2009 del 26/05/2009 per ristrutturazione e consolidamento di fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative, causa danni sismici del 26/09/1997 e successivi; nuovo permesso di costruire per lavori non iniziati nei termini.

- SCIA n. 16709/2020 trasmessa via pec in data 20/03/2020 ed acquisita al protocollo con nota n. 6371 per variante architettonica.

Secondo quanto riportato nella comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria del prot. n. 184/2022 del 11/01/2022, gli immobili in oggetto sono porzione del bene "Castello di Spina" tutelato con decreto del 06/07/2015 (Allegato n. 34).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015"

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Riccardo Trabalza 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/**

LOTTO 7

Con ribasso del 10% dell'ultimo prezzo base d'asta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà di terreni edificabili, ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. San Biagio della Valle, di superficie complessiva pari a 29.070 mq, posti lungo Strada Settevalli, in corrispondenza del bivio per il centro abitato della frazione.

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 19 – p.lla 24 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 9.440 mq – R.D. € 43,88 – R.A. € 39,00

Foglio 19 – p.lla 142 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.920 mq – R.D. € 17,21 – R.A. € 18,22

Foglio 19 – p.lla 191 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 3.810 mq – R.D. € 17,71 – R.A. € 15,74

Foglio 19 – p.lla 193 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.630 mq – R.D. € 15,94 – R.A. € 16,87

Foglio 19 – p.lla 184 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 2.410 mq – R.D. € 10,58 – R.A. € 11,20

Foglio 19 – p.lla 192 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 5.860 mq – R.D. € 25,72 – R.A. € 27,24

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
19	24		seminativo arb.	3	9.440 mq	R.D. € 43,88 R.A. € 39,00
19	142		seminativo	3	3.920 mq	R.D. € 17,21 R.A. € 18,22
19	191		seminativo arb.	3	3.810 mq	R.D. € 17,71 R.A. € 15,74
19	193		seminativo	3	3.630 mq	R.D. € 15,94 R.A. € 16,87

19	184		seminativo	3	2.410 mq	R.D. € 10,58 R.A. € 11,20
19	192		seminativo	3	5.860 mq	R.D. € 25,72 R.A. € 27,24

PREZZO BASE LOTTO
€ 218.250,00 (duecentodiciottomiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)
€ 163.700,00 (centosessantatremilasettecento/00 euro)

Rilancio minimo: € 2.180,00 (duemilacentoottanta/00 euro)

Stato di occupazione del lotto: risulta registrata una scrittura privata per promessa di vendita

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

I terreni sono rappresentati da un unico corpo di forma pressoché regolare, in lieve pendenza, con esposizione verso nord; allo stato attuale si presentano coltivati a seminativo.
I terreni hanno destinazione urbanistica prevalente "DCR", per una superficie pari a mq 22.760 circa. La restante porzione ha destinazione "VRi" e sede stradale (Allegato n. 47 – estratto del PRG).
Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particelle nn. 24-191: zona DCR (aree prossime agli insediamenti delle frazioni con carattere prevalentemente artigianale. Sono disciplinate dagli articoli nn. 38-40 delle NTA) , zona VRi (aree di rispetto infrastrutturale disciplinate dall'art. 52 delle NTA), sede stradale;

- Particella n. 142: zona DCR, zona VRi;

- Particelle nn. 184-192: zona DCR, zona VRi, sede stradale, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata ad elevata;

- Particella n. 193: zona DCR.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché

alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015"

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Riccardo Trabalza 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/**

LOTTO 8

Senza ribasso dell'ultimo prezzo base d'asta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà di fabbricato cielo terra collabente, elevato su tre piani fuori terra, oltre ad annessi, rata di corte pertinenziale esclusiva e terreno agricolo circostante di superficie pari a 5.130 mq circa, ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 75.

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 83 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 8,5 vani – Sup. catastale 170 mq – Rendita € 570,68

Il fabbricato ricade sull'area così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 83 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 940 mq

Il terreno agricolo circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 82 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 5.130 mq – R.D. € 29,14 – R.A. € 23,84

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
47	83		A/2	3	8,5 vani - 170 mq	rendita € 570,68
47	83			ente urbano	940 mq	
47	82		seminativo arb	2	5.130 mq	R.D. €29,14 R.A. € 23,84

PREZZO BASE LOTTO
€ 52.300,00 (cinquantaduemilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)

€ 39.200,00 (trentanovemiladuecento/00 euro)

Rilancio minimo: € 525,00 (cinquecentoventicinque/00 euro)

Stato di occupazione del lotto: non occupato/libero

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

L'immobile è ubicato lungo la SP 340, in zona agricola e dista circa 2 km dalla frazione di Spina. La proprietà è accessibile direttamente dalla via pubblica. L'edificio è costruito con struttura portante in muratura mista e presenta facciate intonacate; il tetto è a falde inclinate. Durante il sopralluogo si è potuto accertare che il fabbricato è inagibile.
La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni esterne effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali).
Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.
Considerando la superficie del forno e del ripostiglio in aderenza al 25% e quella della corte al 10%, si ha una superficie commerciale pari a mq 257 circa. La tettoia adiacente ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 45 circa.
Il terreno agricolo adiacente al fabbricato ha accesso diretto dalla pubblica via, è di forma regolare, pianeggiante e coltivato a seminativo.
A seguito della richiesta di accesso atti presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, per l'immobile in oggetto sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 37):

- Concessione di eseguire attività edilizia n. 598 del 21/09/1977 per intonacatura esterna;

- Concessione in sanatoria n. 751/95 del 10/07/1995 per realizzazione di ripostiglio in assenza di licenza edilizia;

- Certificato di agibilità n. 14-61/06 del 04/02/2006 relativo all'annesso ad uso ripostiglio.

Essendo il fabbricato inagibile non è stato possibile accedere al suo interno; inoltre non è stata reperita alcuna tavola di progetto relativamente all'edificio principale. Per i suddetti motivi, nulla si può riferire circa la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, se non che l'esterno è corrispondente ai progetti allegati alla concessione in sanatoria n. 751/95. Quanto all'annesso agricolo posto sul retro

dell'abitazione, è conforme alle planimetrie catastali; nulla si può esprimere circa la regolarità urbanistica in quanto non sono stati reperiti precedenti edilizi.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è classificata come: "Area di particolare interesse agricolo", "fascia di rispetto stradale". L'area è classificata come area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015".
Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Riccardo Trabalza 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. Beatrice Montioni ai seguenti recapiti: tel.: 0743/46495 cell. 347/1207739**, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (quale gestore della pubblicità) ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525;** oppure **al numero: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com**.

- - - - - - - - - -

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili saranno posti 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 3 è di € 284.000,00 (duecentoottantaquattromila/00), per il LOTTO 6 è di € 111.000,00 (centoundicimila/00), per il LOTTO 7 è di € 218.250,00 (duecentodiciottomiladuecentocinquanta/00) e per il LOTTO 8 è di € 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

AVV. BEATRICE MONTIONI
Via Guglielmo Marconi n. 465 – 06049 SPOLETO (PG)
Tel e fax 0743/46495 – pec: *beatrice.montioni@avvocatispoleto.legalmail.it*

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:**

- **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 20/10/2025**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, all'indirizzo Spoleto – 06049 Via Guglielmo Marconi n. 465. All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

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

1. **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
2. **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
3. **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la 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. 142/2020*", per **un importo pari al 20% del prezzo offerto,** a titolo di cauzione per i lotti 3,6 e 7 mentre per **un importo pari al 30% del prezzo offerto,** a titolo di cauzione per il lotto 8. 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 MODALITA` TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto, effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le **ore 12:00** del giorno antecedente la gara **(ossia entro le ore 12:00 del giorno 20/10/2025)** in via telematica collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso[1].

[1] La procedura di presentazione delle offerte in via telematica è regolata, in via generale, dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015, il cui testo – per completezza d'informazione – qui di seguito si riporta. Le previsioni del D.M. sono integrate, per la specifica vendita di cui al presente avviso, dalle indicazioni contenute nel corpo dell'avviso stesso.
"***Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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.

[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.

---

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente."

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).

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.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente."

b) <u>Predisposizione ed invio dell'offerta</u>

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

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche di seguito "versamento della cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione – in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) – di cui all'art. 179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

c) Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario *ad hoc* del gestore della vendita telematica: **IVG-Zucchetti**: IBAN: **IT71X0306911884100000010203** (su Banca Intesa San Paolo intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.);

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 142/2020 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 0444346211.

IN OGNI CASO

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

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

b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita 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 21/10/2025 alle ore 11:00 **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 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;

7) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale https://ivgumbria.fallcoaste.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

8) il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

9) i dati contenuti nelle offerte formulate su sopporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno

riportati nel portale https://ivgumbria.fallcoaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

10) **non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, ove l'immobile oggetto di vendita sia occupato, l'aggiudicatario è tenuto ad effettuare dichiarazione con cui richieda la liberazione dell'immobile** a cura del custode e a spese della procedura (in mancanza, potrà procedere solo secondo le forme di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss., a proprie spese), **oppure rinunci alla liberazione dello stesso**.

SALDO PREZZO

a) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

b) Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva pronunciata direttamente dal delegato per l'ipotesi di offerta superiore alla base d'asta, ovvero dalla comunicazione del provvedimento *ex* art. 572, comma 3, c.p.c., del giudice con il quale l'aggiudicazione sia dichiarata definitiva, per l'ipotesi di offerta inferiore alla base d'asta (ma comunque superiore all'offerta minima). Il termine non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, L. n. 742/1969.

c) **Nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo, sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese** necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono **forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio da versarsi entro 120 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile)**. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

d) Non è ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo.

e) **In nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo**, prima della sua scadenza. Trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate dal giudice richieste di rimessione in termini proposte dopo che

il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153, secondo comma, c.p.c.). Tali istanze, in particolare, dovranno necessariamente essere motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate. Per ottenere la rimessione in termini, l'impossibilità che si deduce, a fronte della quale non è stato possibile effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti, ma prima ignote) il cui verificarsi non era *ex ante* prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario). In particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia ottenuto dalla banca una "delibera" del mutuo, o quantomeno una "predelibera" a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (giacché è in tale fase che l'istituto valuta se concedere il finanziamento, e ben potrebbe anche non farlo, ovvero richiedere garanzie ulteriori rispetto a quelle proposte) [in tal senso, v. circolare del Giudice avente per oggetto "*Proroga del termine per il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari*" del 24.1.2024, liberamente reperibile sul sito del Tribunale di Spoleto, sezione "Amministrazione trasparente"].

f) Si rammenta ai potenziali offerenti che **in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo**, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempiuta) 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 richiesta 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 spese a carico della massa).

8) Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, ma solo nel caso di espressa previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

9) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal giudice dott. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della Sala Aste giudiziarie, sita in Spoleto (PG), Via XXV Aprile n° 52.

10) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi n. 465.

11) 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.

12) 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/.

13) 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.

14) 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.

15) 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 comparendo dinnanzi al delegato alla vendita.

16) 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.

17) 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.

18) 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 comparendo innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato 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.

19) **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.

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

Spoleto, lì 12/06/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Beatrice Montioni