AVV. CLAUDIA SACCONE
**06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1**
**Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271**

# TRIBUNALE DI SPOLETO
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 123/2024 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**PENELOPE SPV S.R.L., società unipersonale a responsabilità limitata** (c.f. e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04934510266) **rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A.** (già Tersia s.p.a. a seguito di variazione di denominazione sociale) c.f. 10311000961

CONTRO

**OMISSIS**

Il sottoscritto Avv. Claudia Saccone professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 18/03/2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. Alberto CAPPELLINI, depositata in cancelleria il 18.03.2026

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 3 FEBBRAIO 2027 ORE 12**

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

si terrà la

**II° 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 UNO

### DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

- **BENE N. 1**

**Stalla** ubicata a Spoleto (PG) – Frazione Montebibico – Loc. Collecrescente, piano T.

L'unità immobiliare di proprietà esclusiva del Sig. omissis risulta censita al Catasto Fabbricati con Categoria C/6. E' ubicata al piano terra e presenta una superficie commerciale convenzionale di mq. 156,31 (consistenza catastale pari a 134 $m^2$ e superficie catastale di mq. 155 come da visura); secondo la destinazione prevalente, è adibita a stalla. In sede di sopralluogo peritale, tuttavia, è stata rilevata come costruzione non ultimata, priva di finiture, impianti e servizi essenziali.

Identificativo al catasto fabbricati – **Fg. 278, Part. 539**, Zc. 2, Categoria C/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 25.009,60.

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

La metodologia estimativa adottata per la valutazione del compendio pignorato è quella sintetico-comparativa, basata sul confronto tra le caratteristiche tecniche ed estrinseche dei beni in oggetto e i parametri medi di mercato rilevati nel Comune di Spoleto. Il CTU ha proceduto all'individuazione dei valori di riferimento consultando i listini ufficiali della Borsa Immobiliare dell'Umbria e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate relative ai Valori Agricoli Medi.

Per quanto concerne il fabbricato, il giudizio di stima è stato fortemente condizionato dalle risultanze del sopralluogo e dallo stato di conservazione. In particolare, è stato rilevato che l'immobile ad uso accessorio agricolo risulta non ultimato e completamente privo di impianti elettrici, idrici e termici, non essendo allo stato attuale servito da alcuna utenza. Tali carenze funzionali e strutturali unitamente allo stato di abbandono, hanno imposto l'adozione del valore unitario di base adottato per immobili agibili o semplicemente da ristrutturare.

Destinazione urbanistica: da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto Comune in ZONA E – Aree Agricole, con componente Ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dallo stato di concessione edilizia si riscontra la chiusura della porta che collega la stalla ovini con il magazzino dei prodotti per il bestiame e la diversa posizione delle aperture delle tramezzature. Per regolarizzare il tutto occorre fare una sanatoria. Il costo della stessa è stimato in € 1.000,00 di oblazione, € 210,00 di diritti di segreteria comunale e € 70,00 per diritti catastali. Le spese tecniche lorde sono stimate in € 2.500,00 sia per la parte urbanistica che per quella catastale. Per un totale di € 3.780,00 (v. pag. 23 perizia)

- **BENE N. 2**

Terreno ubicato a Spoleto (PG) – Frazione Montebibico – Loc. Collecrescente, piano T.

Trattasi di **terreno agricolo.** Il terreno di cui omissis risulta essere l'unico intestatario (proprietà 1000/1000) è identificato come la Particella 538 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 11 are e 25 ca (1 ettaro, 11 are e 25 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA – SEMINATIVO – CLASSE 5 – SUP. 00 ha 30 are 07 ca Redd. Dom. € 6,57 – Redd. Agrario € 10.87; PORZIONE AB – PASCOLO – CLASSE 2 – SUP.00 ha 81 are 18 ca Redd. Dom. € 7,88 – Redd. Agrario € 2,52.

Identificato al catasto terreni – **Fg. 278, Part. 538**, Porz. AA, Zc.2, Qualità Seminativo – **F 278, Part. 538, Porz. AB**, Zc.2, Qualità Pascolo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Valore di Stima del bene: € 3.893,75

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

Relativamente ai terreni, la valutazione ha tenuto conto delle qualità catastali censite (seminativo e pascolo) e della loro reale produttività. La scelta delle classi di riferimento è stata orientata dalla morfologia del suolo, caratterizzata da un andamento a scarpa, e dall'attuale stato di incolto, con vegetazione a crescita incontrollata che ne riduce l'appetibilità agraria.

Destinazione urbanistica: da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto Comune come segue: Parte Zona E – Aree Agricole, con componente Ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico; Parte Zona Eb – Aree Boscate, con componente Ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. L'immobile non risulta agibile. Trattasi di terreno agricolo

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si segnala la necessità di costituire una servitù di passaggio sulla particella 538 a favore della particella 568 e 569 al fine di garantire l'accesso carrabile e pedonale al LOTTO 2 ed evitare la formazione di un lotto intercluso.

Si evidenzia che sulla particella 538 insiste una strada vicinale ad uso pubblico, inglobata nella particella stessa.

Tale circostanza comporta un vincolo ad uso collettivo e deve essere tenuta in considerazione ai fini della valutazione e della commercialità del bene.

| Identificativo Corpo | Superficie Convenzionale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene n. 1** Stalla Spoleto (PG) Frazione Montebibico-Loc. Collecrescente, piano T | 156,31 | 160,00 €/mq | € 25.009,60 | 100,00% | € 25.009,60 |
| **Bene n. 2** Terreno Spoleto (PG) – Frazione Montebibico – Loc. Collecrscente, piano T | 11125,00 mq | 0,35 €/mq | € 3.893,75 | 100,00% | € 3.893,75 |

Valore di stima: € 28.903,35

Deprezzamenti:

Abbattimento 10,00%

Oneri di regolarizzazione € 3.780,00

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

**Valore finale di stima € 22.233,02**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Catasto fabbricati**

| FG | PART. | SUB | ZONA CENS. | MICRO ZONA | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA | PIANO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 278 | 539 | | 2 | | C/6 | 1 | 134 | € 173,01 | T |

**Catasto terreni**

| FG | PART. | PORZ | ZONA CENS. | QUALITA' | SUPERFICIE ha are ca | CLASSE | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 278 | 538 | AA | 2 | Seminativo | 3007 mq | 5 | € 6,57 | € 10,87 |
| 278 | 538 | AB | 2 | Pascolo | 8118 mq | 2 | € 7,88 | € 2,52 |

**PREZZO BASE D'ASTA:**
(ridotto del 20% rispetto al precedente esperimento di vendita)

**€ 17.786,42 (diciassettemilasettecentoottantasei/42 euro)**

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

**€ 13.339,81 (tredicimilatrecentotrentanove/81 euro)**

**Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo (in caso di gara): € 250,00 (duecentocinquanta/00)**

**Stato di occupazione del lotto: Gli immobili risultano liberi**

## LOTTO DUE

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

- **BENE N. 3**

**Magazzino** ubicato a Spoleto (PG) – Frazione Montebibico – Loc. Collecrescente, piano S1-T.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli con corte al piano terra: Piano primo sottostrada, destinato a fienile; Piano terra, adibito a ricovero attrezzi; per una superficie convenzionale di mq. 209,18 (consistenza catastale mq. 183 e superficie catastale mq. 232 come da visura). La costruzione, per tipologia e destinazione si inserisce in un contesto rurale e risulta funzionalmente collegata ai terreni circostanti. Tuttavia, in sede di sopralluogo peritale e nel successivo sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare lo stato interno né avvicinarsi alla struttura, poiché la fitta vegetazione spontanea ha progressivamente inglobato l'edificio, rendendo impraticabile l'accesso ordinario. Tale circostanza ha impedito di documentare compiutamente le condizioni manutentive e conservative dell'immobile, che rimangono pertanto non accertabili

Identificato al catasto Fabbricati – **Fg. 278, Part. 568,** Zc.2, Categoria C/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Valore di stima del bene € 33.468,80

La valutazione delle unità immobiliari in oggetto è stata condotta attraverso il metodo comparativo, correlando i parametri medi di mercato della zona di Spoleto (Loc. Montebibico) con lo stato di fatto e di conservazione rilevato durante i sopralluoghi.

Il fabbricato, è stato fortemente condizionato dalle risultanze del sopralluogo e dallo stato di conservazione nel quale non è stato possibile effettuare la visita in quanto inglobato nella fitta vegetazione. In particolare, è stato rilevato che l'immobile ad uso accessorio agricolo risulta completamente privo di impianti elettrici, idrici e termici, non essendo allo stato attuale servito da alcuna utenza, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo. Tali carenze funzionali e strutturali, unitamente allo stato di abbandono e alla presenza di fitta vegetazione che ne limita l'accessibilità, hanno imposto l'adozione di un valore unitario di base inferiore ai minimi di mercato previsti per immobili agibili o semplicemente da ristrutturare.

Destinazione urbanistica: da come si evince dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto Comune in ZONA E – Aree Agricole, con componente ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono preseti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il Fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione edilizia n. 15752 del 28 giugno 2002, rinnovata dal permesso di costruire n. 26643 del 16 giugno 2005. Il Fabbricato risulta agibile secondo la Dichiarazione del Dirigente del Comune di Spoleto del 25 ottobre 2005, riferita al C.E. n. 15752/2002

- **BENE N. 4**

**Terreno** ubicato a Spoleto (PG) – Frazione Montebibico – Loc. Collecrescente, piano T.

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

Trattasi di **terreno agricolo**. Il terreno è identificato con la particella 569 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 24 are e 70 ca (1 ettaro, 24 are, e 70 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA – SEMINATIVO – CLASSE 5 – SUP. 01 ha 03 are 70 ca Redd. Dom. € 22,65- Redd. Agrario € 37,49; PORZIONE AB – PASCOLO ARB. – CLASSE 2 – SUP. 00 ha 21 are 00 ca Redd. Dom. € 1,94 – Redd. Agrario € 0,87.
Identificato al catasto Terreni **– Fg. 278, Part. 569,** Porz. AA, Zc. 2, Qualità seminativo – **Fg 278, Part. 569**, Porz. AB, Zc. 2, Qualità prato arborato.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 5.611,50
In base al Valore Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, l'ubicazione del terreno e le sue caratteristiche attuali si è considerato il Valore medio tra le varie colture con cui è suddivisa la particella.
Il valore è stato orientato verso le classi di produttività inferiore a causa del palese stato di incolto e della presenza di vegetazione a crescita incontrollata, elementi che ne riducono l'immediata appetibilità agricola e commerciale.
Destinazione urbanistica. Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto, il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto Comune come segue: Parte Zona E – Aree Agricole, con componente Ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico; Parte Zona Eb – Aree Boscate, con componente Ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

Trattasi di terreno agricolo

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si segnala la necessità di costruire una servitù di passaggio sulla particella 538 a favore della particella 568 e 569 al fine di garantire l'accesso carrabile e pedonale al LOTTO 2 ed evitare la formazione di un lotto intercluso.
Si evidenzia che sulla particella 538 insiste una strada vicinale ad uso pubblico, inglobata nella particella stessa.
Tale circostanza comporta un vincolo ad uso collettivo e deve essere tenuta in considerazione ai fini della valutazione e della commercialità del bene.

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

| Identificativo Corpo | Superficie Convenzionale | Valore unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene n. 3** Magazzino Spoleto (PG) Frazione Montebibico-Loc. Collecrescente, piano S1-T | 209,18 mq | 160,00 €/mq | € 33.468,80 | 100,00% | € 33.468,80 |
| **Bene n. 4** Terreno Spoleto (PG) – Frazione Montebibico – Loc. Collecrscente, piano T | 12470,00 mq | 0,45 €/mq | € 5.611,50 | 100,00% | € 5.611,50 |

Valore di stima: € 39.080,30

Deprezzamenti:

Abbattimento 15,00%

**Valore finale di stima € 33.218,26**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Catasto fabbricati**

| FG | PART. | SUB | ZONA CENS. | MICRO ZONA | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUP. RENDITA PIANO CATAST. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 278 | 568 | | 2 | | C/2 | 2 | 183 | 232 mq. € 283,53 S1-T |

**Catasto terreni**

| FG | PART. | PORZ | ZONA CENS. | QUALITA' | SUPERFICIE ha are ca | CLASSE | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 278 | 569 | AA | 2 | Seminativo | 010370 mq | 5 | € 22,65 | € 37,49 |
| 278 | 569 | AB | 2 | Prato Arborato | 002100 mq | 2 | € 1,94 | € 0,87 |

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

**PREZZO BASE D'ASTA:**
(ridotto del 20% rispetto al precedente esperimento di vendita)

**€ 26.574,61 (ventiseimilacinquecentosettantaquattro/61 euro)**

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

**€ 19.930,96 (diciannovemilanovecentotrenta/96 euo)**

**Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo (in caso di gara): € 350,00 (trecentocinquanta/00)**

**Stato di occupazione del lotto: gli immobili risultano liberi**

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, per entrambi i lotti, alla **Relazione di Stima**, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geometra Alessandro Scatolini del 03/01/2026 CTU, 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** **www.tribunalespoleto.it** -**www.sispo.it** - **www.vemitalia.it** – **www.astegiudiziarie.it** .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Claudia Saccone al seguente recapito: tel.: 075.5730294**, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (quale custode e gestore della vendita) ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525;** oppure **al numero: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com** .

**È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.**

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

Le richieste di visita devono essere presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oppure direttamente chieste al custode ove ci fosse temporaneo malfunzionamento del PVP stesso. In caso di difficoltà a presentare domanda di visita attraverso il PVP, il custode IVG può essere contattato ai recapiti sopra indicati per la relativa assistenza.

Si avverte che: la visita è riservata e concessa soltanto al nominativo di colui che ha effettuato la richiesta; la richiesta di visita deve essere effettuata con mail privata del richiedente e non con quella di agenzia

immobiliare o di altro intermediario; uno stesso nominativo non può presentare richieste di visita ripetute per un medesimo immobile, salvo casi eccezionali.

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
2) **Il prezzo base d'asta per il LOTTO UNO è di € 17.786,42 (diciassettemilasettecentoottantasei/42) e per il LOTTO DUE di euro 26.574,61 (ventiseimilacinquecentosettantaquattro/61) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.** Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015

**l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

**A) IN FORMA ORDINARIA (forma tradizionale cartacea)**

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12:00 del 2 febbraio 2027,** presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Spoleto, Via Esterna delle Mura n. 1 (tel. 075.5730294).

All'esterno della busta chiusa verranno annotati, a cura del delegato ricevente, l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere soggetto diverso dall'offerente o suo procuratore legale, soli ammessi a sottoscrivere l'offerta); 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;

- **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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **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.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; non sono ammessi pagamenti rateali;
- **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;
- **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. 123/2024*", 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**

AVV. CLAUDIA SACCONE
**06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1**
**Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271**

**https://pvp.giustizia.it/pvp/**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del GIORNO 2 FEBBRAIO 2027** antecedente la gara, esclusivamente in via telematica collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. [1]

---

[1] La procedura di presentazione delle offerte in via telematica è regolata, in via generale, dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015, il cui testo – per completezza d'informazione – qui di seguito si riporta. Le previsioni del D.M. sono integrate, per la specifica vendita di cui al presente avviso, dalle indicazioni contenute nel corpo dell'avviso stesso.

"***Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***

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

*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*

*b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*

*c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*

*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*

*e) la descrizione del bene;*

*f) l'indicazione del referente della procedura;*

*g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*

*h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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).*

AVV. CLAUDIA SACCONE
06049 Spoleto - Via Esterna delle Mura n. 1
Tel. 075.5730294 – fax 075.9660271

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** .

## APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **3 FEBBRAIO 2027 alle ore 12:00** presso la sede della sala aste telematiche sita in Spoleto (PG) Via XXV Aprile n. 52.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

## SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

a) **Come partecipare**

---

*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."*

La domanda va presentata in bollo da €. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia **http://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 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 n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

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

soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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

c) **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario ad hoc del gestore della vendita:

**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. 123/2024 Tribunale di Spoleto"*.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

**In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.**

d) **Assistenza**

Per ricevere ordinaria assistenza 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 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 di almeno il 10% del prezzo da lui offerto;

c) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che 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 **3 FEBBRAIO 2027 alle ore 12:00 presso la sede della sala delle aste telematiche di Spoleto, sita in Spoleto (PG), 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 sede delle aste telematiche in Spoleto (PG) Via XXV Aprile n. 52, 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:

a) 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;
b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
c) 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;

d) nell'ipotesi in cui l'offerente non intenda partecipare di persona alla vendita ma intenda delegare un terzo a rappresentarlo, occorre che il mandatario sia "procuratore legale", cioè un avvocato, munito di procura speciale per atto pubblico notarile ovvero scrittura privata autenticata da notaio;

e) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

**IN CASO 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 poichè l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**

**IN CASO DI 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 c. III° c.p.c.**

  Il singolo offerente potrà scegliere di non partecipare alla gara; in tal caso il delegato lo annoterà a verbale e restituirà la cauzione versata.
- **In caso di mancata adesione alla gara,** il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**

f) **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;

g) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

h) Zucchetti Software Giuridico s.r.l. 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;

i) 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;

j) 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;

k) 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 ed a spese della procedura (in mancanza potrà procedere solo secondo le forme di cui all'art. 605 c.p.c. e s.s. 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 pari o superiore alla base dell'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 dell'asta (ma comunque superiore all'offerta minima). Il termine non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 L. 742/1969;

c) nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che

vengono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio da versare 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 versamento rateale del saldo prezzo;

**e)** in nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo, prima della sua scadenza.

Trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate richieste di rimessione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153, 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 24.01.2024 liberamente reperibile sul sito del Tribunale di Spoleto, sezione *"Amministrazione trasparente"*].

**f)** Si rammenta ai potenziali offerenti come, 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 di aggiudicazione, 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 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) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40 comma 6 della L. n. 47/1985 (cioè qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la relativa istanza dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; v. art. 173 quater disp. Att. C.p.c.;

5) 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;

6) quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
7) 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);
8) quando il bene è occupato dal debitore, e ne è stata chiesta la liberazione non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, la liberazione sarà successiva all'emissione dell'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);
9) 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, 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 alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
10) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG) in Via XXV Aprile n. 52;
11) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. Dott. Alberto CAPPELLINI con provvedimento del 18.03.2026;
12) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto Via Esterna delle Mura n. 1 (recapito in Perugia: tel. 075.5730294);
13) 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, sui seguenti siti internet: **https://pvp.giustizia.it/pvp/** - **www.ivgumbria.com** -

www.astagiudiziaria.com - www.vemitalia.it - www.astegiudiziarie.it – che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

14) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: https://ivgumbria.fallcoaste.it/ - www.sispo. https://idealista.it - https://casa.it - it https://subito.it -https://bakeca.it**

15) 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 la Cancelleria del Tribunale;

16) 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;

17) 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;

18) 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.;

19) 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 telematico 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;

20) 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.

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

Spoleto, lì 19.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Claudia Saccone