

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2025 R.G.E.
PROMOSSA DA

AAA

CONTRO

OMISSIS

Il sottoscritto Avv. Giangaspares Latini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 23/06/2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Alberto Cappellini;

AVVISA

che il giorno **07/12/2026**, alle ore **11:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto- in Via XXV Aprile n. 52, si terrà :

I° VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA, ex art. 22 D.M. n. 32/2015, con gara in caso di più offerenti, dei seguente beni immobili:

LOTTO 1 (UNO) :

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' 1/1 su Terreno edificabile ubicato nel Comune di Todi (PG) - Vocabolo le Case.

Identificazione catastale:

Bene identificato al catasto Terreni del comune di Todi (PG) nel seguente modo:

- Fg. 2 Part. 103, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie ha are ca 3170, Reddito dominicale € 1,64, Reddito Agrario € 0,98 ; - Fg 2, Part. 619, Qualità Seminativo Arborato. Classe 1, Superf. 12440, Reddito dominicale 86,43, Reddito Agrario 67,46.

Superficie convenzionale complessiva : 15.610,00 mq.

Descrizione dell' immobile:

L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla; l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria;

non ci sono parcheggi e illuminazione e i servizi principali si trovano vicino al centro abitato di Pantalla che dista 1,5 Km.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene è soggetta ad Iva.
- Caratteristiche Costruttive prevalenti:
- La particella 103 è occupata da una fascia boscata presente anche nelle mappe della parte strutturale del PRG che vengono allegate, e una superficie di mq 3170, particella 619 ha invece una fascia che corre a est della particella confinante con la strada “ vocabolo Le case”ricadente in zona agricola con superficie di mq 940 e la parte centrale ricadente in AMBITI Ad ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI-PREVALEMENTEMENTE PER ATTIVITA'_AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D) per mq. 11.500.Secondo la tabella A art.25 “QUADRO DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' NEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA” della parte operativa del PRG de comune di Todi, l'indice di fabbricabilità delle zone APA è di 0,50 mq/mq. Nelle note della tabella vi è riportato quanto segue: “gli indici delle zone omogenee espressi in mc/mq sono stati convertiti in mq/mq applicando un'altezza virtuale di m. 3,2; il valore risultante è stato ridotto proporzionalmente alla consistenza dell'indice , secondo l'intervallo stabilito all'art.115 della NTA-Parte Strutturale”. Secondo il comma 5 art.115 della NTA parte strutturale, stabilisce le distanze minime non inferiori a m. 8 e le altezze massime non superiori a m. 10. Secondo le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Todi, non è presente il piano di localizzazione e la convenzione urbanistica. Lo strumento urbanistico prevede per le aree APA una cessione per le strade e per gli standard minimi di legge del 30% della superficie.

- Stato Conservativo:

Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.

- Servitù, Censo, Livello, Usi Civici:

Si segnala che è presente una strada poderale a sud della particella 619 che conduce alle particelle 22 e 620 di proprietà della stessa ditta esecutata. Si segnala che la particella 22 e i fabbricati ad essa graffiati hanno accesso anche da altra via pubblica. Non risulta trascritto tuttavia alcun diritto di passaggio a favore della particella 22 e 620. Il Lotto è attraversato dalla linea elettrica a bassa tensione fuori terra e si segnala la presenza di nr. 6 pali, esiste quindi una servitù di fatto non trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Regolarità Edilizia:

Non sussistono fabbricati sui terreni oggetto di esecuzione.

Stato conservativo:

- Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.

- Stato di occupazione:

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Al momento del sopralluogo dell'esperto i terreni risultano arati e presumibilmente destinati ad una coltura primaverile/estiva come girasoli o foraggi.

- Non risulta registrato alcun titolo di conduzione sugli stessi.

- **PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1 (UNO) :** **119.706,35** (euro centodiciannovemilasettecentosei/35)

- **OFFERTA MINIMA** (=75% del prezzo base): € **89.780,00** (euro ottantanovemilasettecentoottanta/00)

- **Deposito per cauzione:** non inferiore al decimo del prezzo proposto.

- **Rilancio minimo:** € **1.000,00** (euro mille/00)

LOTTO N. 2 (DUE):

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' 1/1 su Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) – Vocabolo Le Case.

Identificazione catastale:

Bene identificato al catasto terreni del Comune di Todi (PG) nel seguente modo :

- Fg 2, Part. 621, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha are ca 5.508, Reddito dominicale € 38,4, Reddito Agrario € 29,87;

Superficie convenzionale complessiva 5.508 mq.

L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla; l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria; non ci sono parcheggi e illuminazione e i servizi principali si trovano vicino al centro abitato di Pantalla che dista 1,5 Km.

- La vendita è soggetta Ad Iva.

Caratteristiche Costruttive Prevalenti :

La particella 621 ricade in AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONABILI-PREVALEMENTEMENTE PER ATTIVITA' – AMBITI DI ADOZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMVENEAD) per mq. 5508. Secondo la tabella A art. 25 "QUADRO DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' NEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA" della parte operativa del PRG del comune di Todi, l'indice di fabbricabilità delle zone APA è di 0,50 mq/mq. Nelle note della tabella vi è riportato quanto segue: "gli indici delle zone omogenee espressi in mc/mq sono stati convertiti in mq/mq applicando un'altezza virtuale di m 3,2; il valore risultante è stato ridotto proporzionalmente alla consistenza dell'indice, secondo, l'intervallo stabilito all'art115 della NTA-Parte Strutturale". Secondo il comma 5 art. 115 della NTA parte strutturale, stabilisce le distanze minime non inferiori a m 8 e le altezze massime non superiori a m 10. Secondo le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Todi, non è presente il piano di lottizzazione e la convenzione urbanistica. Lo

strumento urbanistico prevede per le aree APA una cessione per le strade e per gli standard minimi la legge 30% della superficie.

Servitù', Censo, Livello, Usi Civici;

Il lotto è attraversato dalla linea elettrica a bassa tensione fuori terra, e si segnala la presenza di n. 1 palo, esiste quindi una servitù di fatto non trascritta nei pubblici registri.

Regolarita' Edilizia:

Non sussistono fabbricati sui terreni oggetto di esecuzione:

Stato Conservativo:

Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.

Stato di Occupazione :

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo dell'esperto i terreni son in parte arati e presumibilmente destinati ad una coltura primaverile/estiva come girasoli o foraggi e in parte con colture invernali (brassicacee).

Non risulta registrato alcun titolo di conduzione dei terreni

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2 (DUE) € 56.151,99 (euro cinquantaseimilacentocinquantuno/00).

OFFERTA MINIMA (=75% del prezzo base): € 42.114,00 (euro quarantaduemilacentoquattordici /00

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00)

Deposito per spese e saldo prezzo: si rinvia ai punti 4, 5 e 6 del presente avviso di vendita.

Si rimanda comunque per entrambi i Lotti n. 1 e 2 alla relazione di stima a firma dell'esperto Per. Massetti Francesco e agli atti della procedura, che dovranno essere consultati 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, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - [https://vemitalia.falcoaste.it](http://vemitalia.falcoaste.it) - <https://www.astegiudiziarie.it/>.

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Giangaspere Latini al telefono 0743.220065, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: 075.5913525 - 075.3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

L' Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria è il Custode del compendio pignorato. (Lotto 1 – Lotto 2).

E' possibile pertanto visionare i beni - senza impegno alcuno - previo appuntamento telefonico con il Custode da contattare ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita devono essere presentate tramite portale delle Vendite Pubbliche oppure direttamente chieste al custode ove ci fosse temporaneo malfunzionamento del PVP stesso., il custode IVG può essere contattato ai recapiti sopra indicati per la relativa assistenza.

Si avverte che: la visita è riservata e concessa soltanto al nominativo di colui che ha effettuato la richiesta; la richiesta di visita deve essere effettuata con mail privata del richiedente e non con quella di una agenzia immobiliare o altro nominativo; uno stesso nominativo non può presentare richieste di visita ripetute per un medesimo immobile, salvo casi eccezionali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Il prezzo base d'asta del Lotto 1 (Uno) è di € **119.706,35** (euro centodicianovemilasettecentosei/35);
Il prezzo base d'asta del Lotto 2 (Due) è di € **56.151,00** (euro cinquantaseimilacentocinquantuno/00).

Saranno considerate valide per entrambi i lotti anche le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ma, in tal caso, l'assegnazione sarà provvisoria, in quanto il Giudice dell'Esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite giuste il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

PRESENTAZIONE 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:

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12:00 del giorno 04/12/2026 presso lo Studio del Professionista delegato alla vendita in Spoleto (Pg) Via S. Alò n. 1 (tel. 0743-220065).

All'esterno della busta chiusa verranno annotati il nome 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 e la data e l'ora del deposito della busta.

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:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale (se la persona offerente è coniugata), eventuale richiesta di avvalersi 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 personalmente all'udienza fissata o, in alternativa, che venga allegata alla offerta una dichiarazione del coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c., in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quindi autenticata nella firma; sempre nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge;
- per la persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e ad essa dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- 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. aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in ogni caso, l'offerente dovrà, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto; 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 (procedura esecutiva immobiliare n. 10/2024 del Tribunale di Spoleto e numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato;
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che dovrà comunque essere effettuato entro 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, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi 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. 54/2025 R.G.E.* ” , **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:

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche devono essere presentate dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata e mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE:

L'apertura delle buste, sia quelle presentate telematicamente che quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno 07/12/2026 alle ore 11:00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto – Via XXV Aprile N. 52.

a) Come partecipare:

Per partecipare alla vendita si dovranno seguire le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it./paginadettaglio.page?contentid=ACC567#>.

La domanda va presentata in bollo da euro 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 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, l'interessato che ha deciso di presentare l'offerta in via telematica deve far pervenire, ovviamente in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (seguendo le indicazioni ivi riportate), a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) offerta d'asta;

2) copia della contabile del versamento della cauzione eseguito mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche “*versamento della cauzione*”);

3) copia del documento di identità in corso di validità dell’offerente;

4) per la persona fisica la dichiarazione dovrà contenere: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale (se la persona offerente è coniugata), eventuale richiesta di avvalersi dei benefici fiscali per l’acquisto della prima casa. 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 personalmente all’udienza fissata o, in alternativa, che venga allegata alla offerta una dichiarazione del coniuge ai sensi dell’art. 179 c.c., in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e quindi autenticata nella firma (da Notaio, segretario Comunale, ecc.); sempre nel caso in cui l’offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario comunicare cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, del coniuge ed allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge;

5) per la persona fisica minore e/o interdetta e/o inabilitata: l’offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e dovrà essere allegata anche copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all’acquisto del Giudice Tutelare;

6) per la persona giuridica: 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. aggiornato (rilasciato da non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente;

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo posto a base d’asta per il lotto specificato;

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 accetterà 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; non saranno quindi 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 da questo conservate in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

c) Versamento della Cauzione:

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

- Astalegale.net S.p.a : IBAN IT75A 03268 22300 05213 6399670 (su Banca Sella S.p.a., filiale telematica di Biella) -

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “ *Versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 54/2025 R.G.E. 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 l'importo relativo sia accreditato nel conto corrente 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 inizierà a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario e/o postale che l'offerente avrà indicato come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza:

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore Astalegale.net all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il numero 02 800 300 11 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

IN OGNI CASO

L'offerta d'acquisto, sia che venga presentata in modo analogico sia che venga presentata telematicamente:

- a) è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) è inefficace se depositata oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non avrà prestato 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 APERTURE DELLE BUSTE

IL giorno **07/12/2026**, alle ore **11:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto - Via XXV Aprile n. 52, le buste contenenti l'offerta saranno aperte dal professionista delegato con le seguenti modalità:

- a) quelle presentate in forma ordinaria saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti ed inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) quelle presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in sala..

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma ordinaria dovrà recarsi in tempo presso la sede delle aste telematiche 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 tal 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 di posta elettronica certificata dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale; lo stesso invito 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 ordinaria, le buste verranno aperte dal delegato 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 all'esame quindi delle sole offerte efficaci sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN PRESENZA DI UNICA OFFERTA :

- se l'offerta dovesse essere di un importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta dovesse essere di un importo inferiore al prezzo base d'asta l'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, comma III, c.p.c.;

IN PRESENZA DI PLURALITA ' DI OFFERTE:

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

- in caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente;
- in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia ancora di importo 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, comma III, c.p.c.;**

- in caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà 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 inferiore al prezzo 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, comma 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;

5) in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara sarà considerata migliore 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 ed indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di chi ha 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) 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 II- D.M. n. 32/2015;

8) i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato saranno riportati nel portale <https://www.spazioaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

9) Non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, ove l'immobile oggetto di vendita sia occupato, l'aggiudicatario è tenuto a 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) Nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare 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 c.p.c., comma 3 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 a sospensione feriale di cui all'art.1 L.n. 742/1969.

c) **Nel medesimo termine 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 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 saldi prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile al 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 un “ delibera” del mutuo, o quantomeno una “predelibera” a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (giacchè 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 dell'esecuzione del Tribunale di Spoleto del 24.01.2024 e depositata in Cancelleria in pari data, avente ad oggetto “Proroga del termine per il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari” (liberamente reperibile sul sito del Tribunale di Spoleto, sezione “ Amministrazione trasparente”).

f) Si rammenta ai potenziali offerenti **che in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo**, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.)

g) Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati sul conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal professionista delegato; qualora l'importo versato per le spese dovesse risultare superiore alle spese effettivamente sostenute, la residua somma sarà restituita all'aggiudicatario.

h) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne espressa 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, con tutti gli eventuali accessori, pertinenze, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta e di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed 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 un professionista in un momento successivo) lo segnalerà al professionista delegato non oltre il saldo prezzo.
- 5) Quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;
- 6) Quando il bene è occupato con titolo opponibile, l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile (e dunque al di fuori della procedura esecutiva medesima)
- 7) Quando **il bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, la liberazione sarà successiva all'emissione di Ordine di Liberazione da parte del Giudice, solitamente dopo l'emissione del Decreto di trasferimento**, (presumibilmente con tempi non brevissimi e con spese a carico della massa).
- 8) Ai sensi dell'art. 41 comma V del D.Lgs n. 385/93, qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, 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, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma IV del D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, 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; dovrà inoltre versare

- alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 9) Il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG) - Via XXV Aprile n. 52;
 - 10) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica SINCRONA MISTA dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini con ordinanza del 23/06/2026 ;
 - 11) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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 S. Alò n. 1;
 - 12) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione sui seguenti siti internet : <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://www.vemitalia.fallcoaste.it/>; <https://www.astegiudiziarie.it/>, che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
 - 13) **Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:** <https://ivgumbria.fallcoaste.it/>; www.sispo.it; <https://www.idealista.it>; - <https://www.casa.it/>; - <https://www.subito.it/>; - <https://www.bakeca.it/>;
 - 14) Ai sensi dell'art. 585 - comma III° - 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;
 - 15) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 - ultimo comma - della L. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 298/1985;
 - 16) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015, per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando dinanzi al professionista delegato;

- 17) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015, per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 18) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015, per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti ed 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;
- 19) Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015, quando il Giudice lo dispone, 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; chi avrà formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperà alle operazioni di vendita con le medesime modalità, chi avrà formulato l'offerta su supporto analogico parteciperà comparando innanzi al professionista delegato; fermo quanto previsto dall'art. 20 - comma III - del D.M. n. 32/2015, 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- 20) **I potenziali interessati sono informati che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione.** E' ammessa attività di consulenza e/o assistenza alla presentazione delle offerte da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) purchè sia chiaro che il servizio fornito è liberamente accettato dall'interessato, che deve essere preventivamente 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 procedure entro cui si svolge la vendita per cui prestano assistenza, nonché forniranno a richiesta

copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle perizia, per come pubblicata sul PVP.

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

Spoletto, lì 18/09/2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Giangaspere Latini