

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sez. Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

Commissario Giudiziale Dott. Carlo Ducci

Liquidatore giudiziale: Dott. Gianni Cianetti

**Avviso di vendita delegata nella procedura di concordato preventivo n. 15/2016 di
compendio immobiliare ai sensi dell'art. 107 co. 2 L. F.**

Il sottoscritto avvocato Daniele Ciotti, professionista delegato, giusto provvedimento datato 01.07.2025 a firma del Giudice Delegato, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in ossequio a quanto previsto nel supplemento del programma di liquidazione già autorizzato

avvisa

che il **giorno 20.11.2025 ore 15:00** presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52, si terrà **la I° vendita senza incanto** con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 del compendio immobiliare di seguito indicato con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di porzioni immobiliari poste ai piani interrato e piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito in Spello Via Vitale Rosi con corte esclusiva uso parcheggio. Ai piani superiori del compendio posto in vendita sono presenti altri due appartamenti di proprietà di terzi che condividono con la porzione oggetto della presente vendita alcuni spazi comuni quali vialetto di ingresso, rampa scale e rampa garage. Il complesso immobiliare risulta ubicato in una zona a destinazione residenziale satura. L'area risulta posta in zona periferica ben servita.

Come dichiarato dal CTU nella perizia di stima (*argomento trattato da pag. 8 a pag. 14 dell'elaborato peritale*) il complesso immobiliare presenta difformità edilizie e strutturali. Andando nel dettaglio delle difformità: - **(i)** i locali posti al piano terra sub 11 (locale commerciale) e sub 12 (laboratorio) risultano difformi rispetto ai titoli assentiti, in quanto il muro

divisorio tra i due ambienti risulta spostato rispetto alla posizione legittimata con un incremento della porzione commerciale di mq 21, come evidenziato dal CTU detta difformità risulta sanabile; - **(ii)** è stata realizzata una scala interna di collegamento tra l'ambiente con destinazione d'uso artigianale (posto al piano terra) ed i sottostanti locali ad uso magazzino (posti al piano interrato). Per la realizzazione della scala prefabbricata sono state eseguite opere di sezionamento di una porzione del solaio in latero-cemento con impatto strutturale non autorizzato e non calcolato, pertanto l'opera è stata realizzata in difformità della normativa sulle costruzioni in zona sismica vigente al momento della realizzazione. Il CTU rileva che entrambi gli abusi sono sanabili e ravvisa come percorribili due possibilità, la prima mediante la rimessione in pristino riportando l'assetto planimetrico in conformità dei titoli assentiti, la seconda mantenendo lo stato dei luoghi rilevato, attivando una procedura di sanatoria edilizia e strutturale, con esecuzione di opere di adeguamento sismico. La sanatoria sarà ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario ed il CTU ha già provveduto a detrarre dal prezzo di stima dell'immobile i relativi costi indicativi di detta sanatoria comprensivi anche delle sanzioni; resta in ogni caso ad esclusivo carico di ciascun interessato all'acquisto la verifica delle condizioni per la sanatoria e di tutti gli oneri necessari anche per sanzioni, evidenziando sin da ora che la vendita del compendio avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si informa altresì che dal prezzo base d'asta è stato anche detratto il costo di ripristino per i danni subiti dai locali a seguito di una recente modesta infiltrazione di acqua causata da una perdita ad una tubazione di un appartamento di proprietà di terzi posto al piano primo. A seguito della riparazione dei danni alla tubazione che l'aveva originata detta perdita è già da tempo cessata. Anche tale importo è stato calcolato dal CTU in apposito separato supplemento di perizia parimenti allegato al presente avviso.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

N.C.E.U. del Comune di Spello (PG):

- Foglio 57, particella n. 321 sub. 9, cat. C/2, cl. 5, sup. 172 mq, rend. euro 159,89;
- Foglio 57, particella n. 321 sub 11, cat. C/1, cl. 7, sup. 125 mq, rend. euro 1.484,81;
- Foglio 57, particella n. 321 sub.12, cat. C/3, cl. 6 sup. 154 mq, rend. Euro 238,60;
- Foglio 57 par.lla 2033, cat. *bcnc*, sup 133 mq bene comune non censibile corte ad uso parcheggio alle sole particelle sopra indicate (fg. 57 part.lle 321 sub 9, 11, 12) e quindi ai beni immobili posti vendita.

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili anche ai beni immobili costituenti l'edificio di proprietà di terzi censiti come di seguito:

- Foglio 57, particella n. 321 sub. 13, cat. *bcnc* (vano scala);
- Foglio 57, particella n. 326 cat. *bcnc* (rampa esterna).

- **Prezzo base lotto unico €. 176.814,11 (euro centosettantaseimilaottocentoquattordici/11) pari al prezzo di stima oltre iva nella misura di legge.**
- **Offerta minima ammissibile (75% del prezzo base d'asta) €. 132.610,58 (euro centotrentaduemilaseicentodieci/58) oltre iva;**
- **Rilancio minimo: euro 2.000,00 (duemila/00)**

Come già sopra detto dal prezzo base è stato già detratto il costo indicativo degli oneri per la sanatoria ed il costo per il ripristino dei danni da infiltrazioni. I relativi importi sono stati calcolati in misura indicativa dal CTU e ricavabili nella perizia allegata. Al prezzo di aggiudicazione, andranno poi sommate tutte le imposte come per legge; detto prezzo è quindi da considerarsi imponibile senza indicazione delle relative imposte che andranno quindi separatamente calcolate e che, come meglio appresso specificato, saranno integralmente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario; al fine di rendere i potenziali interessati maggiormente edotti relativamente al trattamento fiscale cui la vendita dovrà soggiacere, si precisa sin da ora che **il cedente opererà in ogni caso per l'imposizione a IVA con l'aliquota di legge.**

Fermo in ogni caso tutto quanto precede, la cessione del compendio immobiliare sarà in ogni caso soggetta anche ad imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge che dovranno essere versate dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione maggiorato dell'IVA (salvo per quest'ultima il caso in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione regime previsto ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. a-bis) del DPR n 633/72 e quindi, in questo caso, con applicazione delle disposizioni previste dal quinto comma dello stesso citato art. 17 vale a dire il c.d. *reverse charge*) unitamente a tutti gli altri oneri, anche fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione del compendio immobiliare quali, a mero titolo esemplificativo e non limitativo, oneri e diritti per trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, cancellazioni, imposta di bollo etc., che saranno quindi posti integralmente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

- Stato di occupazione del lotto: come dato atto dal CTU nella perizia di stima i beni costituenti il lotto unico sono liberi.

Situazione Urbanistico Edilizia

I beni costituenti il lotto unico risultano oggetto di:

- Concessione n. 17 del 17.03.1974;
- Concessione edilizia (variante) n. 54 del 31.03.1977;
- Concessione in sanatoria n. 602 del 21.06.1990;
- Concessione edilizia n. 361 del 29.11.1993.

Si rimanda, in ogni caso alla Relazione di Stima e relativa integrazione per l'infiltrazione di acqua, agli atti della procedura, a firma dell'esperto geom. Andrea Raponi 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.vemitalia.fallcoaste.it.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il sottoscritto professionista delegato alla vendita Avv. Daniele Ciotti ai seguenti recapiti telefonici: cell. 328.7186135, studio tel. 0743.49247, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075.5913525, oppure al numero verde: 075.3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

Si informa che è possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'avv. Daniele Ciotti quale delegato alle vendite contattando il predetto ai recapiti sopra indicati.

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 intermediario; 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..

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore.

Il prezzo base d'asta del lotto unico è di euro 176.814,11 (euro centosettantaseimilaottocentoquattordici/11) oltre iva nella misura di legge con la precisazione che saranno, 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 delegato alle vendite potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

1. 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 19.11.2025 presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Spoleto, Corso Mazzini n. 39. All'esterno della busta chiusa verranno annotati il nominativo del professionista delegato stesso; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data della udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

- All'interno della busta dovranno essere inseriti:

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

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o domicilio, il recapito telefonico, lo 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 alla udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. 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, e fotocopia di un documento di identità in corso di validità del legale rappresentante;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- in ogni caso, l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare 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 $\frac{1}{4}$ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- l'indicazione del tempo e del modo di 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: "*Concordato preventivo Tribunale di Spoleto n. 15/2016*", per un importo pari ad almeno il 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;

2. CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno 19:11.2025 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 certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

a) Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/PST/> e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

b) Predisposizione ed invio dell'offerta

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

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

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

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra riportate 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 e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

c) Versamento della cauzione

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

Ricco Giuseppe & c. spa - Istituto vendite Giudiziarie IBAN:
IT78H0344003006000000001068.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione concordato preventivo n. 15/2016 Tribunale di Spoleto”.

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

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

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

d) Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza:

l'utente potrà contattare il call-center IVG al numero **075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi;

per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211.

IN OGNI CASO

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

- a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre i termini previsti nel presente avviso e sopra specificati; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- c) l'offerta può essere sottoscritta unicamente dall'offerente** (da tutti gli offerenti, nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti; dal legale rappresentante, nel caso di offerente che sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

4) Il giorno 20.11.2025 alle ore 15:00 presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 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 di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52, per poter partecipare alla apertura ed eventuale 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 ed 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) si procederà poi all'esame nel merito 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 1/4) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il delegato alle vendite 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 delegato alle vendite 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.
- e) 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;
- f) allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- g) 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;
- h) 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;
- i) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

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

SALDO PREZZO

- a) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.**
- b) Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva pronunciata direttamente dal delegato per l'ipotesi di offerta superiore alla base d'asta, ovvero dalla comunicazione del provvedimento *ex art. 572, comma 3, c.p.c.*, del delegato alle vendite con il quale l'aggiudicazione sia dichiarata definitiva, per l'ipotesi di offerta inferiore alla base d'asta (ma comunque superiore all'offerta minima). Il termine non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, L. n. 742/1969.
- c) **Nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo comprensivo di iva, 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 pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione (**salvo conguaglio da versarsi entro 7 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile**). Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- d) Non è ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo.
- e) **In nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo,** prima della sua scadenza. Trattandosi di termine perentorio, al massimo **potranno invece essere attentamente valutate dal giudice richieste di rimessione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile** (ai sensi dell'art. 153, secondo comma, c.p.c.). Tali istanze, in particolare, dovranno necessariamente essere **motivate in modo puntuale e documentate**, altrimenti saranno senz'altro rigettate. Per ottenere la rimessione in termini, **l'impossibilità che si deduce**, a fronte della quale non è stato possibile

effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti, ma prima ignote) il cui verificarsi non era ex ante prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario). In particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia ottenuto dalla banca una "delibera" del mutuo, o quantomeno una "predelibera" a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (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).

- f) Si rammenta ai potenziali offerenti che **in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo**, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.).
- g) il saldo prezzo e le spese nella misura del 10% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. L'eventuale residuo del fondo spese sarà restituito all'aggiudicatario.
- h) L'aggiudicatario è inoltre tenuto, al momento del versamento del saldo prezzo, a depositare una dichiarazione in materia di antiriciclaggio contenente le informazioni ex art. 22, D. Lgs. N. 231/2007.

CONDIZIONI FINALI

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi

compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi alla vendita 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 difformità pregiudizievoli – comunque sempre ordinate nel decreto di trasferimento – al momento in cui il trasferimento avviene (riservandosi dunque, eventualmente di cancellarle incaricando privatamente un professionista in un momento successivo), lo segnalerà al professionista delegato non oltre il saldo prezzo;
- 5) quando il bene è libero, 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 medesima);
- 7) quando il bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, la liberazione sarà successiva all'emissione di ordine di liberazione da parte del giudice, solitamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento (presumibilmente con tempi non brevissimi e con le spese a carico dell'aggiudicatario);
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa

autorizzazione del Giudice, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

- 9) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede delle aste telematiche di Spoleto (PG), Via XXV Aprile 52;
- 10) il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal Giudice Delegato dott.ssa Sara Trabalza;
- 11) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto (PG) Corso Mazzini n. 39;
- 12) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione di legge, sui seguenti siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it/> - che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 13) **il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti altri siti internet:**
<https://ivgumbria.fallcoaste.it/> - www.sispo.it/.
- 14) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale;
- 15) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 16) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci

possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;

- 17) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 18) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 19) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica;
- 20) i potenziali interessati sono informati che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione. È ammessa attività di consulenza e/o assistenza alla presentazione delle offerte da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) purchè sia chiaro che il servizio fornito è liberamente accettato dall'interessato, che deve essere previamente reso edotto del fatto che tale supporto è opzionale e che potrebbe partecipare alla vendita anche senza di esso. A tal fine, gli intermediari/professionisti rilasceranno necessariamente ai potenziali clienti, per ragioni di trasparenza, ogni riferimento al numero di procedura entro cui si svolge la vendita per

cui prestano assistenza, nonché forniranno a richiesta copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia, per come pubblicate sul PVP;

- 21) eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al professionista delegato e al gestore della vendita telematica.

Spoleto, lì 15.09.2025

Il professionista delegato

Avv. Daniele Ciotti