

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura esecutiva immobiliare n. **113/2022 R.G.E.**

promossa da

BOLINA SPV S.R.L.

Contro

il debitore esecutato (indicazione omessa ai sensi dell'art. 490 c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Andrea Andreini**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del **14 ottobre 2024** e del **30 ottobre 2025** a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dott. Alberto CAPPELLINI**

AVVISA

che il giorno **martedì 15 SETTEMBRE 2026 alle ore 11:00**

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

3[^] VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N. 32/2015

dei seguenti beni immobili (con ribasso di circa il **15%** dall'ultimo prezzo base d'asta) e meglio indicati nella relazione di stima alla quale integralmente si rimanda, con gara in caso di più offerenti

LOTTO UNICO

Preliminarmente si rappresenta che tutte le unità immobiliari di seguito descritte, i cui singoli valori di stima potranno essere visionati nella perizia di stima/ relazione del CTU allegata, verranno poste in vendita in un unico lotto.

Ciò premesso, i beni posti in vendita consistono in più fabbricati, in parte a destinazione residenziale (A/2), in parte a funzione produttiva connessi all'attività agricola, nonché dodici rate

di terreno. Tutti gli immobili *de quibus* sono situati nel Comune di Marsciano, Voc. San Pastore n. 41, in area agricola di pregio ove gli interventi di tipo edificatorio sono a favore dell'attività dell'impresa agricola.

In particolare, il compendio posto in vendita è collocato nel comune di Marsciano, in una zona di particolare interesse agricolo, di conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale, in area collinare (circa 275 m s.l.m.) molto suggestiva, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di immobili isolati ad uso residenziale, agricolo, da aziende agricole, cantine oltreché da ampie rate di terreno adibite a differenti coltivazioni.

I beni costituenti il compendio posto in vendita sono raggiungibili dalla Strada statale SS Marscianese 317 dall'abitato di Villanova, sono facilmente accessibili attraverso una buona viabilità e risultano caratterizzati da una sufficiente fruibilità di tutti i servizi di prima necessità, come evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps messo a disposizione tra gli allegati (Allegato n. 21).

Ciò premesso, di seguito la descrizione dei vari immobili posti in vendita.

A1) Edificio rurale a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) con fondi e stalle al piano terra individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 part.lla n. 23 sub 2 (Piano, T e 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale 195 mq totale escluse aree scoperte 195 mq, RC 426,08 euro);

L'immobile risale agli anni antecedenti al 1967 con struttura in parte in muratura, in parte in mattoni pieni, in parte in muratura mista di mattoni e pietrame, con solai di interpiano in parte in legno, in parte in acciaio e volticine. È caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da locali adibite a stalle e fondi al piano terra (in parte utilizzati per deposito ortaggi e verdure).

Il piano primo, accessibile da un ingresso esterno indipendente tramite scala in muratura esterna, è caratterizzato da una sala, una cucina, una dispensa, tre camere e un bagno.

Le facciate del fabbricato risultano in parte intonacate, in parte a facciavista con vano scala esterno di accesso al piano primo.

Il manto di copertura è in tegole. Gli infissi sono in parte in legno con persiane, in parte in alluminio. I portoni sono in parte in legno, in parte in ferro.

Il bene confina con la corte della stessa proprietà.

Si segnala che il fabbricato necessita manutenzione (foto dalla n. 1 alla n. 8, n. 61, 62 e dalla n. 111 alla n. 144 della documentazione fotografica Allegato n. 22. - La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla CTU e graficizzato nell'Allegato n. 23).

Catasto Fabbricati del Comune di [MARSCIANO](#)

FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CATAST.	REND.	INDIRIZZO
24	23	2	A/2	2	7,5	195 Mq	426,08	Marsciano - Fraz. Villanova, Voc. San Pastore n. 41

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

					vani			
--	--	--	--	--	------	--	--	--

B1) fabbricati (rimessa, fondi, box per allevamento selvaggina e suini) individuati catastalmente al Catasto fabbricati del Marsciano al Fg. n. 24 part.IIa n. 23 sub. 1 (Cat. D/10, RC 3.216,00 euro).

Nello specifico:

-B1.1. rimessa (foto dalla n. 58 alla n. 60 - Allegato n. 22)

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla CTU e graficizzato nell'Allegato n. 24.

L'immobile con struttura portante prefabbricata e solai prefabbricati e plinti in cls è caratterizzato da un unico ambiente finestrato al piano terra dotato di pavimentazione in cls. Il fabbricato è caratterizzato da un buono stato di manutenzione.

-B1.2. box e ripostigli per ricovero animali (foto dalla n. 48 alla n. 54 e foto n. 56 e n. 57 della documentazione fotografica effettuata dalla CTU - Allegato n. 22).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla CTU e graficizzato nell'Allegato n. 25.

L'immobile con struttura portante in muratura di mattoni pieni è destinato a ricovero di suini e pollame e caratterizzato da più ambienti in sequenza con aperture dotate di cancelli in ferro. Sono presenti alcune porte in lamiera di ferro. È presente un forno in muratura.

Il manto di copertura è in tegole e il fabbricato ad unico piano fuori terra è esternamente intonacato e necessita di manutenzione.

-B1.3. ufficio, spogliatoio, bagno e locali per lo svezzamento della selvaggina (foto dalla n. 67 alla n. 54 della documentazione fotografica effettuata dalla CTU - Allegato n. 22).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla CTU e graficizzato nell'Allegato n. 26.

L'immobile con struttura portante prevalentemente in muratura portante di blocchi di laterizio e con alcune murature in blocchi di cemento è caratterizzato da solai con diverse tipologie. I locali destinati ad ufficio, spogliatoio e wc hanno copertura in travi tipo "varese", tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole in laterizio. I locali per lo svezzamento presentano una struttura di copertura con orditura principale in travi di legno e copertura in pannelli tipo fibrocemento. Il fabbricato ad unico piano fuori terra è esternamente intonacato e necessita di manutenzione.

Gli sporti di gronda sono realizzati come prolungamento delle travi tipo "varese" e tavellonato e in parte come prolungamento dei pannelli tipo fibrocemento. I canali di gronda ed i discendenti pluviali sono in lamiera.

L'edificio monopiano presenta lesioni diffuse in corrispondenza delle pareti portanti e delle intersezioni ed è stato dichiarato inagibile con ordinanza di sgombero n. 26 protocollo n. 64/E del 08.01.2010 (Allegato n. 27). Dalla CTU emerge che l'edificio è oggetto di un Permesso a costruire n. 12552/14 (Allegato n. 19) autorizzato dal Comune di Marsciano che prevede la totale demolizione dello stesso e la ricostruzione in muratura, con blocchi portante in laterizio, solaio tipo predalles e manto di copertura in tegole e coppi laterizi tipo "tegolcoppo".

In adiacenza al corpo principale in muratura sono presenti voliere con copertura (Permesso a costruire depositato presso il Comune di Marsciano n. 12552/14 del 29.09.2015 - Allegato n. 29 -

Foto dalla n. 92 alla n. 96 della documentazione fotografica Allegato n. 22)
 Nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente un serbatoio GPL fisso per voliere.

Catasto Fabbricati del Comune di **MARSCIANO**

FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CATAS.	REND.	INDIRIZZO
24	23	1	D/10				€ 3.216	Marsciano - Fraz. Villanova, Voc. San Pastore

- **C1) corte dei beni descritti alla lettera B1)** individuata catastalmente al Catasto terreni del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 part.lla n. 23 di estensione 38 are e 83 centiarie.

Catasto Terreni del Comune di **MARSCIANO**

FG	PART.	SUB	Qualità classe	Superficie (mq)			Reddito	
				Ha	are	Ca	Dominicale	Agrario
24	23		Seminativo 3		38	83	€	€

- **D1) Immobile a destinazione rimessa attrezzi, svezamento e incubatoio** volatili individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano al Fg. n. 24 Part.lla n. 188 cat. D/10 (foto dalla n. 23 alla n. 47 della documentazione fotografica effettuata dalla CTU - Allegato n. 22).

La consistenza del bene è quella evincibile dal rilievo metrico di dettaglio effettuato dalla CTU e graficizzato nell'Allegato n. 28.

L'immobile con struttura portante in ferro con pilastri HEB160, capriate in ferro a 5 campate di luce circa 12 m (n. 6 coppie di pilastri in ferro e n. 6 capriate) costituite da profilati ad "L", arcarecci con sezione ad Omega, è caratterizzato da fondazioni superficiali di tipo continuo a travi rovesce in c.a. di dimensioni 60x50 cm trasversalmente collegate da cordoli in c.a. di dimensioni 30x30. Alle stesse i pilastri risultano collegati tramite piastre e tirafondi. Il fabbricato risulta parzialmente tamponato con blocchi di laterizio.

Sulla copertura del fabbricato insiste un impianto fotovoltaico.

Catasto Fabbricati del Comune di **MARSCIANO**

FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CATAST.	REND.	INDIRIZZO
24	188		D/10			3 are e 29		Marsciano - Fraz. Villanova, Voc. San

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

						centiarie		Pastore
--	--	--	--	--	--	-----------	--	---------

E1) rate di terreno di cui alcune destinate a colture (cereali, mais, frumento, girasole, vigneto) ed altre occupate da differenti tipologie di voliere per allevamento di selvaggina (attività zootecnica).

Trattasi di più rate di terreno, alcune delle quali occupate da voliere per l'allevamento della selvaggina ed altre destinate a seminativo, tutte caratterizzate da una buona accessibilità e da una lieve pendenza (foto Allegato n. 30).

Le voliere a tunnel realizzate per l'allevamento delle specie fagiano, pernice rossa, starna e quaglia al fine di separare le diverse specie di allevamento sono costituite da strutture in ferro zincato con recinzione di contenimento in rete metallica plastificata e rete annodata in polietilene a maglia diversa sulla sommità dell'intero tunnel. In testa alle strutture è stata realizzata una copertura in vetroresina ondulato per la creazione di una zona di ombreggiamento e riparo. La chiusura verticale è realizzata tramite una recinzione con pali in cemento precompresso, rete metallica plastificata e rete ombreggiante. L'accesso alla strada di servizio in testa ai tunnel è chiusa da un cancello (Foto da n. 182 a 195 dell'Allegato n. 30). Le suddette voliere, come specificato anche nella relazione tecnica della Concessione in sanatoria n. 2089/03, possono essere considerate attrezzature funzionali all'attività dell'azienda e quindi le stesse possono essere oggetto di continue rimodulazioni anche dimensionali.

Le voliere utilizzate come box di cattura (indicate con il n. 17 e 18, 22 nella planimetria dell'Allegato n. 31) sono state realizzate con copertura in lamiera grecata e sono caratterizzate da un'armatura in travicelli di abete poggiata su pali in cemento delimitanti la recinzione di contenimento dei box.

Le voliere realizzate in corrispondenza delle part.lla n. 38 e 40 (foto dalla n. 163 alla n. 173 e n. 179, 180 della documentazione fotografica effettuata dalla CTU - Allegato n. 30) sono costituite da una recinzione verticale di contenimento suddivisa in settori, sormontata da una copertura in rete annodata in polietilene. I diversi settori sono costituiti da prevoliera, voliera propriamente detta e voliera di scambio. La recinzione verticale è costituita da rete metallica zincata e plastificata a maglia romboidale di altezza totale pari a 3,00 m di cui 2,70 m fuori terra di colore verde. Le dimensioni della maglia sono 30*30 mm in prevoliera, 50*50 mm nella voliera propriamente detta e voliera di scambio. La recinzione è sorretta da pali in cemento precompresso di sezione 7x7 cm, di altezza totale pari a 3,50 m di cui fuori terra 2,75 m. Le reti sono dotate di 3 ordini di filo zincato e sono interrate per circa 0,25 m. La copertura delle voliere è realizzata con pali di diametro medio pari a circa cm. 20, altezza totale pari a 8 m di cui 6,50 m fuori terra, impiantati a distanza di circa m. 15x20 e grazie a funi zincate e morsetti, sorreggono una rete di copertura in polietilene a maglia 50 mmx50 mm corredata da cordonetto perimetrale. In testa alle voliere sono posizionati n. 3 SILOS per lo stoccaggio dei mangimi collegati ad un impianto di alimentazione automatico (foto n. 166, 168 e 171 della documentazione fotografica effettuata dalla CTU -Allegato n. 30). Nei diversi settori il passaggio di animali, uomini e mezzi agricoli è garantito da cancelli di acciaio del tipo quadrato a sezione mm. 40*40 dei quali quelli a due ante di dimensione 2,50x4,0 m mentre quelli ad un'anta di dimensioni 1x2 m.

L'attraversamento dei settori da parte degli animali è consentito da feritoie bypass di lamiera in ferro aventi dimensioni 1*0.60 m.

Le recinzioni in rete metallica zincata e plastificata a maglia romboidale di colore verde di altezza totale pari a 2,50 m, fuoriterra 2,00 m con maglia 50 mm x 50 mm. La suddetta recinzione è sorretta da pali in cemento precompresso a sezione 7x7 cm di altezza totale pari a 2,50 m di cui fuori terra circa 2,00 m. (Foto n. 169 dell'Allegato n. 30). Sulla sommità della recinzione è installato un sistema elettrificato per migliorare la protezione degli animali selvatici. Le protezioni su voliere per selvaggina indicate con il n. 20 nell'Allegato n. 31 caratterizzate da copertura con manufatti con pannelli tipo termocopertura tipo "Elcom" e con struttura di sostegno in legno sono state realizzate allo scopo di ombreggiare e creare zone protette all'interno delle voliere come zona di cattura e protezione dalle intemperie (Foto n. 174, 175 e 177 dell'Allegato n. 30).

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 18) i terreni risultano appartenere in parte a zona agricola di particolare interesse (EC) anche con fascia di rispetto stradale

Catasto Terreni del Comune di [MARSCIANO](#)

FG	PART.	SUB	Qualità classe	Superficie (mq)			Reddito	
				Ha	are	Ca	Dominicale	Agrario
24	38		Seminativo classe 3	6176 mq			€ 27,11	€ 28,71
24	38		Uliveto classe 2	44 mq			€ 0,12	€ 0,07
24	40		Seminativo classe 3	7.300 mq			€ 32,05	€ 33,93
24	40		Seminativo arbor, classe 3	6.340 mq			€ 29,47	€ 26,19
24	42		Seminativo, classe 3	3.090 mq			€ 213,56	€ 14,36
24	349		Orto irrig. Classe U	4.135 mq			€ 42,71	€ 34,16
24	351		Seminativo, classe 3	106 mq			€ 0,47	€ 0,49
24	351		Orto irrig. Classe U	1.156 mq			€ 11,94	€ 9,55

24	355		Seminativo, classe 3	67 mq	€ 0,29	€ 0,31
24	355		Vigneto, classe 2	27 mq	€ 0,16	€ 0,12
24	356		Seminativo, classe 3	2.600 mq	€ 11,41	€ 6,93
24	356		Vigneto, classe 1	2.466 mq	€ 24,83	€ 015,28
24	357		Seminativo, classe 3	2.600 mq	€ 11,41	€ 12,09
24	301		Seminativo, classe 3	35.933 mq	€ 157,74	€ 167,02
24	12		Seminativo arbor, classe 3	5.860 mq	€ 27,24	€ 24,21
24	13		Seminativo, classe 3	1.900 mq	€ 8,34	€ 8,83
24	21		Seminativo, classe 3	6.720 mq	€ 29,50	€ 31,24

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA: € 500.000,00 (cinquecentomila/00) (così ribassato rispetto al valore di stima dell'intero compendio immobiliare pari ad € 735.000,00);

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Offerta minima: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00 – pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

Stato di occupazione / possesso del lotto:

Il bene A1 (edificio rurale) risulta occupato da un parente prossimo dell'esecutato, mentre tutti i beni pignorati sono oggetto di un contratto di locazione. Più precisamente:
- ISCRIZIONE ULTRAVENTENNALE CONTRO del 17/03/2020 – Registro particolare 4852
Registro generale 6821 Pubblico ufficiale Notaio Antonio Bertotto – Repertorio 2554/2095 del

13/03/2020– Contratto di affitto d’Azienda a favore della Società Agricola a responsabilità limitata *omissis*.

Il suddetto contratto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ha durata pari a 12 anni con inizio in data 14.03.2020 e termine 13.03.2032 (art. 7 contratto) con tacito rinnovato di 6 anni in 6 anni, a partire dalla data di scadenza.

CUSTODE DELL’INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA: IVG di Perugia

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto concerne la conformità urbanistica dei beni immobili in esame il **CTU ha rilevato**, a seguito dei sopralluoghi effettuati e dalla documentazione fornita dal Comune di Marsciano, l’esistenza di più titoli abilitativi riguardanti i beni offerti in vendita.

In particolare, dalla planimetria estratta dal Permesso n. 2089 /03, riguardante tutti i beni immobili oggetto del pignoramento, aggiornata dalla CTU in funzione dell’estrazione della documentazione ufficiale presso il Comune di Marsciano, possono evincersi tutti i titoli ad oggi riguardanti i beni oggetto del pignoramento:

- bene A1) il bene ante 1967 non è stato oggetto di titoli edilizi né di interventi di ristrutturazione
- beni B1.1) e B1.2) i beni ante 1967 sono stati oggetto di titoli edilizio n. 2089/03 (Allegato n. 40) – concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 13 Legge 47/85 (strutture 4 e 5) e risultano conformi alle piante della Tav. 2 dello stesso titolo (Allegato n. 41), a meno di piccole differenze lineari rientranti nelle tolleranze ammesse dal D.p.r. n. 380/2001 e a meno di spostamenti non sostanziali della posizione delle aperture, finestrate interne;
- il bene B1.3.) realizzato nel 1969 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
 - Concessione in sanatoria n. 651/1995 del 26 Maggio 1995 relativa alla costruzione di stalle e magazzini in assenza di Concessione rilasciata dal Comune di Marsciano;
 - DIA prot. n. 4307 del 26.01.2001 (Pratica n. 146/2001) relativa agli “interventi su centro per allevamento selvaggina da ripopolamento presentata dalla Ditta *omissis*;
 - Permesso a costruire n. 12552/14 del 29.09.2015 relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia struttura per allevamento selvaggina danneggiata dal sisma del 15/12/2009 concessa dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis*.

Confrontando lo stato attuale del bene con gli elaborati grafici planimetrici di rilievo effettuati e riportati graficamente dalla CTU (Allegato n. 26) con gli elaborati ufficialmente depositati presso il Comune di Marsciano – Stato attuale dell’ultimo titolo abilitativo approvato Permesso a costruire n. 12552/14 del 29/09/2015 (Allegato n. 29), relativamente alla regolarità dei beni da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica si può ipotizzare, anche se presenti alcune incongruenze rispetto ai titoli abilitativi (allineamenti dei muri, spessore dei muri e piccole variazioni metriche rientranti comunque nelle tolleranze previste da Normativa) che, poiché gli interventi previsti dal progetto non hanno ancora avuto inizio e poiché il progetto prevede la demolizione totale del fabbricato in muratura e la sua ricostruzione, le piccole difformità rilevate e riscontrate possono essere considerate irrilevanti e il fabbricato può ritenersi regolare.

- il bene D1) è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
 - Concessione edilizia n. 79/89 del 16 Febbraio 1990 prot. n. 3231 relativa alla costruzione di un fienile concessa dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 09/02/1989;

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- Concessione edilizia n. 1011/96 del 11 Marzo 1996 prot. n. 5243 relativa alla tamponatura di un fienile concessa dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 06/03/1996;
 - Concessione edilizia n. 1912/97 del 28 Maggio 1997 prot. n. 9853 relativa al cambio di destinazione di parte di annesso ad uso voliera per selvaggina concessa dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 16/04/1997;
 - deposito strutturale presso la Provincia di Perugia prot. n. 10626 del 05.09.1989;
 - relazione a strutture ultimate prot. n. 25791 del 16.11.1999 a firma del Geom. Ottorino Camilli, Direttore dei Lavori;
 - collaudo statico prot. n. 461 del 12.01.2000 a firma dell'Ing. Fuso Giovanni.
 - Pratica edilizia n. 9477/10 comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n. 0031174 del 11.09.2010 relativa all'installazione di un impianto fotovoltaico solare integrato in corrispondenza della copertura dell'immobile D1 trasmessa al Comune di Marsciano dalla Ditta *omissis*.
- Confrontando lo stato attuale del bene con gli elaborati grafici planimetrici di rilievo effettuati e riportati graficamente dalla scrivente (Allegato n. 28) con gli elaborati ufficialmente depositati presso il Comune di Marsciano, in particolare con la Tav. 4 – Stato attuale dell'ultimo titolo abilitativo approvato relativo al bene Concessione in sanatoria n. 2089/03 (Allegato n. 42), da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica, a meno di piccole differenze rientranti nelle Tolleranze da Normativa il bene può essere ritenuto regolare;
- le voliere realizzate su parte dei terreni costituenti il bene E1) sono state oggetto dei seguenti titoli edilizi:
 - DIA n. 510/97 del 28 Maggio 1997 prot. n. 10121 relativa realizzazione di recinzione per voliere per selvaggina presentata al Comune di Marsciano dalla Ditta *omissis* in qualità di affittuario (in corrispondenza della part.lla n. 40 e 356);
 - Concessione edilizia n. 20/97 del 09 Gennaio 1998 prot. n. 518 relativa alla installazione voliere a tunnel per allevamento selvaggina rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* in qualità di affittuario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 07/01/1998;
 - Concessione edilizia n. 32/2001 del 2 Febbraio 2001 prot. n. 25825 (rinnovo C.E. n. 20/98 a seguito di istanza di proroga) relativa all'ultimazione dei lavori di installazione di voliere a tunnel per allevamento selvaggina rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* in qualità di affittuario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 24/01/2001 verbale n. 2;
 - Autorizzazione n. 692/2001 del 10 Dicembre 2001 prot. n. 24732 (Allegato n. 39) relativa realizzazione di voliere rilasciata dal Comune di Marsciano dalla Ditta *omissis* in qualità di proprietario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 14/11/2001 verbale n. 22-13;
 - Pratica Edilizia n. 6074/2007 relativa alla realizzazione di voliere. La suddetta istanza viene rifiutata dal Comune di Marsciano in quanto l'intervento proposto risultava in contrasto con l'art. 34 della LR. 11/2005 essendo la superficie coperta ipotizzata superiore al massimo consentito;
 - Permesso a costruire n. 6354/2007 del 03 Luglio 2008 Cartella n. 0146/2001 relativo alla realizzazione di voliere rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta Az. Agraria *omissis* in qualità di proprietario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 12/03/2008 verbale n. 168-10;
 - Permesso a costruire n. 9689/2010 del 21 Febbraio 2011 Cartella n. 0146/2001 (variante al Permesso a costruire n.6354/2007) relativo alla realizzazione di voliere rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* in qualità di proprietario a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 19/01/2011 verbale n. 215-10 (Allegato n. 32).

Le voliere oggetto dei precedenti titoli possono essere considerate regolari.

Tutti i beni immobili e rate di terreno sopra descritti e funzionali all'attività agricola sono stati oggetto del seguente titolo edilizio, a seguito di ordinanza N. 33 del 04.03.2003 prot. n. 5338 (Allegato n. 43) e

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

ORDINANZA N. 68 DEL 22.04.2003 prot. n. 9410 (Allegato n. 44):

- Concessione in sanatoria n. 2089/2003 del 7 Aprile 2005 (cartella n. 0146/2001) istanza prot. n. 11664 del 24.05.2003 relativa ai lavori di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie ubicati in Fraz. Villanova – Marsciano rilasciata dal Comune di Marsciano alla Ditta *omissis* (Allegato n. 40).

E' presente una pratica edilizia per la realizzazione del cancello su passo di accesso ai beni dell'azienda agricola, nello specifico:

- DIA n. 6573 del 25 Febbraio 2009 (Pratica edilizia n. 7936/09) relativa alla realizzazione di cancello su accesso carrabile esistente presentata e al Comune di Marsciano dalla Ditta *omissis* Otello, in qualità di proprietario, autorizzata dal suddetto Comune in data 25.02.2009 prot. n. 6572.

3.2.4.3 Difformità catastali

- beni A1), B1.1), B.1.2), D1), E1): lo stato di fatto dei beni e la loro consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente

- bene B1.3.) Lo stato di fatto del bene e la sua consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente. Diforme risulta l'allineamento del corpo destinato a svezamento che secondo il rilievo effettuato dalla CTU, risulterebbe inclinato e non perfettamente ortogonale come rappresentato nelle planimetrie e anche come percepibile visivamente da google maps – inquadramento dall'alto.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto **Ing. Silvia Capaldi** che **deve essere consultata** dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.falcoaste.it/> - <https://www.astegiudiziarie.it/> .

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Andreini ai seguenti recapiti: tel. 0743.529010, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com**

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO È NOMINATO ANCHE CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA.

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 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

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO UNICO è di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) - con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

➤ **IN FORMA ORDINARIA**

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12:30 del giorno feriale antecedente alle vendite (sabato escluso) ovvero lunedì 14.09.2026** presso lo studio del professionista delegato Avv. Andrea Andreini sito in Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi n. 2/A.

- **ALL'ESTERNO** della busta **il professionista delegato** annoterà: 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 dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito. **Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta.**

- **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), in regola con l'imposta di bollo (euro **16,00**) e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

1. **PER LE PERSONE FISICHE**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

Avv. Andrea Andreini

Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731

Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

2. **PER LE PERSONE GIURIDICHE**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
3. **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
4. **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
5. **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
6. **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a **pena di inefficacia dell'offerta**, ex art. 571 c.p.c.;
7. **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. **Non sono ammessi pagamenti rateali**;
8. **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
9. **L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E DEL PRESENTE AVVISO E DI ACCETTARE L'IMMOBILE, ACCESSORI E PERTINENZE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO E DI TUTTI GLI IMPIANTI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO;**

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: ***“Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 113/2022”***, per **un importo pari almeno 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.

➤ **CON MODALITÀ TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto effettuate con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore **12:30 del giorno feriale antecedente alle vendite (sabato escluso) ossia entro le ore 12.30 di lunedì 14.09.2026** in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso¹.

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante 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.

L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

a) Come partecipare

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo 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.”

Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

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

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

b) Predisposizione ed invio dell'offerta

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

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche di seguito "versamento della cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
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

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI

c) Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario *ad hoc* del gestore della vendita telematica:

IVG-Zucchetti: IBAN: 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. 113/2022 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:

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- 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 **12:30** del giorno indicato per la presentazione dell'offerta (ovvero il giorno antecedente la data fissata per la vendita – o l'ultimo giorno feriale (sabato escluso) antecedente il giorno della vendita) o se sarà inferiore di oltre 1\4 rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presenterà 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

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 **15 settembre 2026 alle ore 10:00**, presso la sede della sala vendite sita in Spoleto (PG) alla Via XXV Aprile n° 52 con le seguenti modalità:

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

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo, tenuto conto dell'orario sopra indicato di inizio delle operazioni, presso la sala aste sopra indicata per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- 1) per gli offerenti in forma telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo PEC dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale temporanee e univoche. Un invito a connettersi al proprio portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- 2) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

- 3) dopo l'apertura delle buste cartacee e telematiche, il delegato anzitutto dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o nel presente avviso di vendita, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;
- 4) si procederà poi all'esame nel merito delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN PRESENZA DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, terzo comma, c.p.c.

IN PRESENZA DI UNA PLURALITÀ DI OFFERTE:

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

- qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
 - qualora all'esito della gara l'offerta "vincitrice" sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, terzo comma, c.p.c.:
 - il singolo offerente potrà scegliere non partecipare alla gara: in tal caso, il delegato lo annoterà a verbale e restituirà la cauzione versata;
- 5) in caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore, ai fini della determinazione dell'offerta "più alta" su cui svolgere la gara, l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
 - 6) allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
 - 7) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

- 8) il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
- 9) i dati contenuti nelle offerte formulate su 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.falcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 10) **non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, ove l'immobile oggetto di vendita sia occupato, l'aggiudicatario è tenuto ad effettuare dichiarazione con cui richieda la liberazione dell'immobile** a cura del custode e a spese della procedura (in mancanza, potrà procedere solo secondo le forme di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss., a proprie spese), **oppure rinunci alla liberazione dello stesso.**

SALDO PREZZO

- a) **L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.**
- b) Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva pronunciata direttamente dal delegato per l'ipotesi di offerta superiore alla base d'asta, ovvero dalla comunicazione del provvedimento *ex art. 572, comma 3, c.p.c.*, del giudice con il quale l'aggiudicazione sia dichiarata definitiva, per l'ipotesi di offerta inferiore alla base d'asta (ma comunque superiore all'offerta minima). Il termine non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, L. n. 742/1969.
- c) **Nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo, sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese** necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono **forfettariamente determinate nella misura massima del 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio, da versarsi entro 120 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile).** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
- d) **Non è ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo.**
- e) **In nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo,** prima della sua scadenza. Trattandosi di termine perentorio, al massimo **potranno invece essere attentamente valutate dal giudice richieste di remissione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per**

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

- f) Si rammenta ai potenziali offerenti che in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (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 **15%** del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. L'eventuale residuo del fondo spese sarà restituito all'aggiudicatario.
- h) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- i) L'aggiudicatario è inoltre tenuto, al momento del versamento del saldo prezzo, a depositare una dichiarazione in materia di antiriciclaggio contenente le informazioni ex art. 22, D. Lgs. n. 231/2007.

CONDIZIONI FINALI

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 *bis*, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda sostenere le spese della cancellazione delle formalità pregiudizievoli – comunque sempre ordinate nel decreto di trasferimento – al momento in cui il trasferimento avviene (riservandosi dunque, eventualmente di cancellarle incaricando privatamente un professionista in un momento successivo), lo segnalerà al professionista delegato non oltre il saldo prezzo.
- 5) Quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il decreto di trasferimento senza spese aggiuntive.
- 6) Quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile (e dunque al di fuori della procedura esecutiva medesima).
- 7) Quando il **bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, la liberazione sarà successiva all'emissione di ordine di liberazione da parte del giudice, solitamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento** (presumibilmente con tempi non brevissimi e con le spese a carico della massa).
- 8) Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, ma solo nel caso di espressa previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

- 9) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal giudice dott. Alberto CAPPELLINI a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede **della sala aste 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 dott. **Alberto Cappellini** con provvedimento del **14.10.2024**
- 11) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in **Spoleto via Guglielmo Marconi n. 2/A**
- 12) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da **pubblicazione di legge, sui seguenti siti internet:** <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it/> - <https://www.astegiudiziarie.it/> – che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.
- 13) **Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti altri siti internet:** <https://ivgumbria.fallcoaste.it/>; www.sispo.it; <https://www.idealista.it>; <https://www.casa.it>; <https://www.subito.it>; <https://www.bakeca.it/>.
- 14) Ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e la Cancelleria del Tribunale.
- 15) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio *ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985* ed a norma del D.L. 146/1985 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

Avv. Andrea Andreini
Via Guglielmo Marconi n. 2/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel. 0743.529010 - Tel. e Fax 0743.224731
Pec: andrea.andreini@avvocatispoleto.legalmail.it

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.** E' ammessa attività di consulenza e/o assistenza alla presentazione delle offerte da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) purché sia chiaro che il servizio fornito è liberamente accettato dall'interessato, che deve essere previamente reso edotto del fatto che tale supporto è opzionale e che potrebbe partecipare alla vendita anche senza di esso. A tal fine, gli intermediari/professionisti rilasceranno necessariamente ai potenziali clienti, per ragioni di trasparenza, ogni riferimento al numero di procedura entro cui si svolge la vendita per cui prestano assistenza, nonché forniranno a richiesta copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia, per come pubblicate sul PVP.
- 21) **Eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al professionista delegato e al gestore della vendita telematica.**

Spoleto, 26.05.2026

Il professionista delegato
Avv. Andrea Andreini