

Avv. Laura Cavadenti
Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 90/2021
PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., ed ora proseguita da **CRIO SPV 3 s.r.l. e per essa,**
quale mandataria, da LINK FINANZIARIA S.r.l.,

CONTRO

OMISSIS

La sottoscritta Avv. Laura Cavadenti, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c e norme in esso richiamate, nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza di incarico del 30/8/2022 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto e successive proroghe, di cui da ultimo, con provvedimento del 26/03/2026,

AVVISA

che il giorno **4/12/2026 alle ore 12,00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, Via XXV Aprile n.52, si terrà la

X VENDITA SENZA INCANTO

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

con deliberazione sull'offerta d'acquisto (e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.), del seguente bene immobile:

LOTTO n. 1 - UNICO

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione produttiva inserito all'interno di una piccola zona per insediamenti produttivi **ubicata nella Frazione di Pantalla, nel Comune di Todi, in Via Tiberina n.201/C**, ricadente in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e denominata zona "DPU06" - "Aree P.I.P. Piani per gli Insediamenti Produttivi".

La zona risulta dal punto di vista delle vie di comunicazione ben servita sia nelle vie di penetrazioni interne, che con le arterie principali, trovandosi in prossimità dello svincolo della SS 3 bis.

Il lotto dove insiste il fabbricato risulta completamente contornato da una recinzione costruita da muretto in c.l.s. e ringhiera metallica con due ampi accessi carrabili. All'interno della recinzione esiste una rata di terreno, censita al C.T. Comune di Todi, foglio 4, part.784, che interclude il complesso immobiliare e che non è oggetto della presente esecuzione risultando essere di proprietà del Comune di Todi.

In considerazione delle diverse destinazioni di utilizzo del fabbricato e dei diversi diritti in vendita, il medesimo, di seguito, verrà indicato in tre porzioni che tengono conto anche del loro

effettivo ultimo uso.

A) Diritti di piena proprietà (1/1) su:

- unità produttiva sviluppata al piano terra di un immobile ad uso prevalentemente commerciale, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 4, part. 560 sub. 17, graffata con part. 1011 sub.2, Cat. D/8, r.c. € 3.468,00,**
- unità produttiva sviluppata al piano terra e primo ad uso prevalentemente laboratorio, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 4, part. 560 sub. 18, graffata con part. 1011 sub.3, Cat. D/8, r.c. € 13.005,00.**

Il tutto confinante con altra proprietà dell'esecutato su due lati, parti comuni, salvo altri.

B) Diritti di proprietà superficiaria (1/1) (per anni 99 a partire dal 22 settembre 1982)

- unità produttiva sviluppata al piano terra e primo di un immobile ad uso prevalentemente laboratorio, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 4, part. 785, Cat. D/8, r.c. € 594,00,** confinante con altra proprietà dell'esecutato su due lati, strada, salvo altri.

C) Diritto di superficie (1/1) (per anni 99 a partire dal 22 settembre 1982)

- piazzale pavimentato costituente zona d'accesso e manovra al complesso industriale sopra descritto alle lettere A) e B), della superficie di circa mq. 1.300,00 distinto al **Catasto Terreni del Comune di Todi al foglio 4, part. 559, classe 1, ha 0.13.60, r.d. € 9,06 r.a. € 7,05,** confinante con proprietà sopra indicata su due lati, strada, salvo altri.

Oltre a quota proporzionale sulle parti comuni.

Catasto fabbricati, Comune di Todi, diritti di piena proprietà (1/1)

N.	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Rendita
A)	4	560 1011	17 2	D/8	€ 3.468,00
A)	4	560 1011	18 3	D/8	€ 13.005,00

Catasto fabbricati, Comune di Todi, diritti di proprietà superficiaria (1/1)

N	Fogl	Part	Sub.	CAT	RENDITA
B)	4	785		D/8	€ 594

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

Catasto Terreni, Comune di Todi, diritto di superficie (1/1)

N.	Foglio	Part	Qualità	Superficie	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
C)	4	559	Seminativo arborato	Mq. 1.300	€ 9,06	€ 7,05

VALORE DEL LOTTO 1 – UNICO, DA STIMA INIZIALE: € 822.000,00 (ottocentoventiduemila/00)

PREZZO BASE: € 200.000,00 (duecentomila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 150.000,00 (centocinquantomila/00)

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

Rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecentoeuro/00)

Stato di occupazione del lotto: risultano cessate le locazioni precedentemente in essere. Negli immobili sono presenti beni mobili di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziaria della società esecutata.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto geom. Roberto Cirinei datata 2/7/2022, risulta accertata la continuità delle trascrizioni.

L'intero immobile al quale appartiene l'unità di cui trattasi, risulta essere edificato con:

- Autorizzazione edilizia n. 201/99 del 03/08/1999, per "Realizzazione di muri di contenimento e recinzione",
- Permesso a Costruire n. 34 del 24/01/2001 per "Progetto di modifiche interne e cambio destinazione d'uso al piano terra" e successiva variante,
- Permesso a Costruire n. 320 del 26/09/2006 "Realizzazione scala esterna e ristrutturazione zona Bar e Laboratorio",
- S.c.i.a. n. 66 del 20/02/2015 "Parziale cambio di destinazione d'uso da sala consumazione a sala giochi con modifiche interne",
- S.c.i.a. n. 335 del 17/07/2015 "Opere di manutenzione straordinaria, restauro strato copertura",
- S.c.i.a. n. 77 del 18/02/2016 "Manutenzione straordinaria riguardante anche parti strutturali dell'edificio",
- S.c.i.a. n. 139 del 01/03/2017 "Interventi di ampliamento di edifici per servizi con utilizzo di pertinenze",

- Agibilità n.282 del 10/05/2017 “S.c.i.a. n. 139 del 01/03/2017 Interventi di ampliamento di edifici per servizi con utilizzo di pertinenze”.

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima ed agli allegati alla stessa, a firma dell’esperto geom. Roberto Cirinei datata 2/7/2022, che deve essere consultata dall’offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne la mancata conformità degli edifici ai titoli abilitativi e all’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it> - <https://www.astegiudiziarie.it>.

Con avvertimento che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001 e di cui all’art. 40, comma 6, della L. n.47/1985, secondo le quali se l’immobile oggetto del trasferimento si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, la relativa istanza dovrà esser presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il professionista delegato Avv. Laura Cavadenti ai seguenti recapiti telefonici 0743.221939 – 0743.222757 oppure l’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti telefonici 075.5913525 – 075.3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 08.45 alle 12.45) o a mezzo mail all’indirizzo ivg@ivgumbria.com.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Custode. E’ possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l’IVG di Perugia, nominato custode del compendio posto in vendita, da contattare ai recapiti sopra indicati.

Le richieste di visita devono essere presentate tramite Portale delle Vendite Pubbliche oppure direttamente chieste al custode ove ci fosse temporaneo malfunzionamento del PVP stesso. 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: 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 visite 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 l’esecutato.

Il prezzo base d’asta del Lotto 1 – UNICO è di € 200.000,00 (duecentomila/00), con la

precisazione che saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ma, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice dell'esecuzione, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

- A) in forma ordinaria, oppure
- B) con modalità telematiche

A) IN FORMA ORDINARIA

ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12.00 del giorno 3 DICEMBRE 2026** presso lo studio del professionista delegato alla vendita, Avv. Laura Cavadenti, in Spoleto, P.zza Garibaldi 36/A, previo appuntamento telefonico.

All'esterno della busta chiusa 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

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 la persona fisica: 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 avvalersi dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi personalmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, e che sia allegata anche la sua fotocopia del documento di identità in corso di validità.

- per la persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la curatela o la tutela e dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso, l'offerente dovrà, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene (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 di oltre ¼ al 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 modo e del tempo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Non sono ammessi pagamenti rateali;
- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo del prezzo;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'esperto geom. Roberto Cirinei datata 2/7/2022, oltreché agli allegati delle stesse e del presente avviso, e di accettare l'immobile, gli accessori, le pertinenze e tutti i suoi impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) assegno circolare non trasferibile intestato a: “Esec. imm. Tribunale di Spoleto n. 90/2021”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato a tale specifico titolo non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e, in tal caso, sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte di acquisto con modalità telematiche devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 3 DICEMBRE 2026**, esclusivamente 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@giustiziacert.it**.

Come partecipare

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

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

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

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:

- offerta d'asta;
- copia della contabile del versamento della cauzione eseguito mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche *“versamento della cauzione”*);
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato della C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed 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

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

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.;

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

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

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

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

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 del gestore della vendita telematica: IVG – Zucchetti, IBAN: IT71X0306911884100000010203 (su Banca Intesa San Paolo intestato a Zucchetti Software Giuridico srl).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: *“versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n.90/2021 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 di bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il call-center IVG al numero 075/3759748 (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45 esclusi festivi).

Per eventuale assistenza al portale l'utente potrà contattare il Gestore all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero telefonico 0444.346211.

IN OGNI CASO

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

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita; o se 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 d'acquisto può essere sottoscritta unicamente dall'offerente** (da tutti gli offerenti, nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti; dal legale rappresentante, nel caso di offerente che sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.)

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **4 DICEMBRE 2026, alle ore 12,00, presso la Sala Aste sita in Spoleto, Via XXV Aprile n. 52**, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

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

Chi avrà optato, invece, per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

A tal riguardo si precisa che:

- 1) per gli offerenti in forma telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo 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 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 un 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, comma III, c.p.c.;

IN PRESENZA DI PLURALITA' DI OFFERTE:

si provvederà, in ogni caso, a 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, comma III, c.p.c.;

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

- il singolo offerente potrà scegliere di non partecipare alla gara; in tal caso, il delegato lo annoterà a verbale e restituirà la cauzione;
- 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 ed indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di chi 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 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;
- 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 Professionista Delegato ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14, comma II, D.M. n. 32/2015;
- 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 saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 10) **non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, ove l'immobile oggetto di vendita sia occupato, l'aggiudicatario è tenuto ad effettuare dichiarazione con cui richieda la liberazione dell'immobile a cura del custode ed a spese della procedura (in mancanza, potrà procedere solo secondo le forme di cui agli art.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, termine da considerarsi perentorio il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

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. 742/1969.

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

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

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

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,

Avv. Laura Cavadenti

*Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it*

l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.).

g) Il saldo prezzo e l'importo delle spese nella misura del 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovranno essere versati sul conto corrente 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 ed in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato.

i) L'aggiudicatario è inoltre tenuto, al momento del versamento del saldo prezzo, a depositare una dichiarazione in materia di antiriciclaggio contenente le informazioni ex art.22, D. Lgs n.231/2007.

CONDIZIONI FINALI

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n.380/2001), con tutti gli eventuali accessori, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alle cancellazioni 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 di 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.

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

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 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 V° del 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 IV° del D.Lgs n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, ma solo nel caso di espressa previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

9) Il professionista delegato è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione 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-Via XXV Aprile n. 52.

10) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica sincrona mista, giusta ordinanza di incarico del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto del 30/8/2022.

11) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Spoleto, P.zza Garibaldi, n. 36/A.

12) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima e dagli allegati acquisite agli atti alle quali, 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.

Avv. Laura Cavadenti

Piazza Garibaldi n.36/A – 06049 Spoleto (PG)
Tel 0743.222757 – 0743.221939, fax 0743.221939
PEC: laura.cavadenti@avvocatispoleto.legalmail.it

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://bakeca.it/>**.

14) Ai sensi dell'art. 585, comma III, c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

15) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40, ultimo comma, L. n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella L. n. 298/1985.

16) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015, per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando dinanzi al professionista delegato.

17) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015, per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 stesso D.M..

18) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015, per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti ed al pubblico tramite rete internet ed al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizio telematico del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

19) Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015, 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 parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato. Fermo quanto previsto dall'art. 20 - comma III - del D.M. n. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi

al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

20) I potenziali interessati sono informati che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione. E' ammessa attività di consulenza e/o assistenza alla presentazione delle offerte da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) 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 ed al gestore della vendita telematica.

Spoleto, 4 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Cavadenti