

TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA

Fallimento N. 20/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

Professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Emiliano Strinati

Il Professionista delegato alla vendita avv. Emiliano Strinati, nella procedura fallimentare n. 20/2017 vista l'ordinanza di vendita e delega delle operazioni emessa dal Giudice Delegato in data 29/06/2026

AVVISA

che il giorno **14 ottobre 2026 alle ore 15:00 presso la sala asta della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57**, previa apertura ed esame da parte del delegato alla presenza degli offerenti on line delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita telematica, si terrà a mezzo del gestore Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it la vendita telematica asincrona dei beni seguenti immobili, con

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 13 ottobre 2026 ore 12:00

DATA E LUOGO DELLA VENDITA: 14 ottobre 2026 ore 15:00 presso sala asta di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE OFFERTE: 14 ottobre 2026 ore 15:00 presso sala asta di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Terni Strada di Collescipoli n. 57

LOTTO 1

-1/1 piena proprietà di appartamento uso ufficio in Spoleto, Piazza Paolo Borsellino 30, piano primo, composta da ingresso, nove locali, due bagni con antibagno, un ripostiglio.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio **123 particella 2121 sub 23**, categoria A/10, classe 2, vani 10.5, superficie mq. 264, rendita catastale € 2.467,37 confinante con vano scala, ascensore comune, sub 3, salvo altri.

Difformità edilizia, regolarizzabile mediante Scia in sanatoria con oneri stimati in € 5.000,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità catastale.

Ape a carico dell'aggiudicatario.

Spese condominiali insolute alla data della perizia € 5.522,00

Libero.

VALORE DI STIMA: € 256.080,00

PREZZO BASE: € 212.468,00

PREZZO MINIMO: € 159.351,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 2

-1/1 piena proprietà di posto auto coperto in Spoleto, Località San Nicolò snc, piano primo seminterrato, accessibile da rampa comune privo di parete di chiusura e di porta carrabile.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 110**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 33, rendita catastale € 57,84 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 109 (posto auto) e subalterno 8 (vano scala e percorso comune) salvo altri.

Conformità edilizia.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Spese condominiali insolute alla data della perizia € 199,10

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 62,25

Libero.

VALORE DI STIMA: € 11.550,00

PREZZO BASE: € 9.448,00

PREZZO MINIMO: € 7.086,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 3

-1/1 piena proprietà di due locali in Spoleto, Località San Nicolò snc, piano primo seminterrato, comunicanti tra loro tramite porta, catastalmente censiti come garage, ma accessibili solo attraverso una porta pedonale e non carrabile, e precisamente:

-Locale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 111**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 16, rendita

catastale € 24,79 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 112 (posto auto) e subalterno 8 (vano scala e percorso comune) salvo altri.

Conformità edilizia.

Difficoltà catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Spese condominiali insolute alla data della perizia € 150,83

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 47,16

-Locale, accessibile solo dal locale distinto con il sub 111, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio **123 particella 2119 sub 112**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 31, rendita catastale € 54,23 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 113 (posto auto), subalterno 111 (posto auto) e subalterno 8 (vano scala e percorso comune) salvo altri.

Conformità edilizia.

Difficoltà catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Spese condominiali insolute alla data della perizia € 307,07

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 95,95

Libero.

VALORE DI STIMA: € 8.050,00

PREZZO BASE: € 6.105,00

PREZZO MINIMO: € 4.578,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 5

-1/1 piena proprietà di posti auto in Spoleto, Località San Nicolò snc, piano primo seminterrato, costituito dalla unione di fatto di tre posti auto, accessibili da rampa comune, e precisamente:

posto auto, privo di porta carrabile e di pareti distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 113**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 22, rendita catastale € 32,54 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 114(posto auto), subalterno 112(posto auto) e subalterno 8(percorso comune), salvo altri.

posto auto, privo di porta carrabile e di pareti, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio **123 particella 2119 sub 114**, categoria C/6, classe 3, consistenza

mq. 31, superficie catastale mq. 33, rendita catastale € 56,04 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 115(posto auto), subalterno 113(posto auto), salvo altri;

posto auto, privo di porta carrabile e di pareti, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio **123 particella 2119 sub 115**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 22, rendita catastale € 37,96 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 114(posto auto), subalterno 8(percorso comune), salvo altri.

Conformità edilizia.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di complessivi € 1.110,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia (riferite complessivamente ai 3 posti auto) € 774,82

Spese condominiali straordinarie (riferite complessivamente ai 3 posti auto) scadute ed insolute alla data della perizia: € 242,14

Libero.

VALORE DI STIMA: € 26.950,00

PREZZO BASE: € 21.798,00

PREZZO MINIMO: € 16.348,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 6

-1/1 piena proprietà di posto auto coperto in Spoleto, Località San Nicolò snc, piano primo seminterrato, costituito da un unico spazio della superficie complessiva di mq. 60 circa, catastalmente distinto in quattro unità, collegate tra loro e prive di mura perimetrali e precisamente:

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio **123 particella 2119 sub 137**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale € 23,24 confinante con subalterno 151(rampa comune) su più lati, subalterno 138(posto auto), salvo altri

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 138**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale € 23,24 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 137(posto auto), subalterno 139(posto auto), salvo altri

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 139**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq.

15, rendita catastale € 23,24 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 138(posto auto), subalterno 140(posto auto), salvo altri

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 140**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale € 23,24 confinante con subalterno 151(rampa comune) su più lati, subalterno 139(posto auto), salvo altri.

Conformità edilizia.

Conformità catastale.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia (riferite complessivamente ai 4 posti auto) € 877,06

Spese condominiali straordinarie (riferite complessivamente ai 4 posti auto) scadute ed insolute alla data della perizia € 273,99

Libero.

VALORE DI STIMA: € 21.000,00

PREZZO BASE: € 17.850,00

PREZZO MINIMO: € 13.387,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 7

-1/1 piena proprietà di posto auto coperto in Spoleto, Località San Nicolò snc, piano primo seminterrato, costituito da un unico spazio, catastalmente distinto in sei unità, accessibili da rampa comune, prive di mura perimetrali di divisione tra le unità e prive di porta di accesso carrabile, e precisamente:

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 142**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 40, rendita catastale € 68,69 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 143(posto auto), subalterno 141 (percorso comune), salvo altri;

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 143**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 39, rendita catastale € 68,69 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 142(posto auto), subalterno 144(posto auto), salvo altri

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 144**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale mq.

17, rendita catastale € 26,34 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 143(posto auto), subalterno 145(posto auto), salvo altri;

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 145**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 26,34 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 144(posto auto), subalterno 146 (posto auto), salvo altri;

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 146**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 39, rendita catastale € 68,69 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 145(posto auto), subalterno 147 (posto auto), salvo altri;

posto auto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 147**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 40, rendita catastale € 68,69 confinante con subalterno 151(rampa comune), subalterno 146(posto auto), subalterno 9 (vano scala), salvo altri;

Conformità edilizia.

Difformità catastale (riferite ai 6 posti auto) con costi stimati di regolarizzazione di complessivi € 2.220,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia (riferite complessivamente ai 6 posti auto) € 707,07

Spese condominiali straordinarie (riferite complessivamente ai 6 posti auto) scadute ed insolute alla data della perizia € 240,29

Libero.

VALORE DI STIMA: € 67.550,00

PREZZO BASE: € 55.198,00

PREZZO MINIMO: € 41.398,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 8

1/1 piena proprietà di locale ad uso ufficio e studi privati in Spoleto (Pg) Piazza Paolo Borsellino n. 30, posto al piano secondo, costituito da un unico locale privo di tramezzature e un bagno con antibagno, confinante con sub 3, ascensore comune, vano scale, salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio **123, particella 2121 sub 25**, cat. A/10, classe 2, vani 11,5, superficie catastale mq. 262, R.C.€ 2.702,36

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 14.529,89

Conformità catastale

Conformità edilizia

Ape a carico dell'aggiudicatario

Libero

VALORE DI STIMA: € 196.500,00

PREZZO BASE: € 166.825,00

PREZZO MINIMO: € 125.118,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 9

1/1 piena proprietà di posto auto coperto sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, costituito da locale garage con porta basculante carrabile su rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 92 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 91**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 27, R.C.€ 48,81.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 275,23.

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia €103,29

Difformità catastale, con oneri di regolarizzazione già detratti dal prezzo di stima.

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 12.150,00

PREZZO BASE: € 9.958,00

PREZZO MINIMO: € 7.468,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 10

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage ma privo per dimensioni e per accessibilità delle caratteristiche di posto auto, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 91 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 92**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, R.C.€ 20,14.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 209,92.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 78,82.

Difformità catastale, con oneri di regolarizzazione già detratti dal prezzo di stima.

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 2.700,00

PREZZO BASE: € 1.925,00

PREZZO MINIMO: € 1.443,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 11

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 92 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 93**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 27, R.C.€ 48,81.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 229,22.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 86,02.

Conformità catastale.

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 12.150,00

PREZZO BASE: € 10.328,00

PREZZO MINIMO: € 7.746,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 12

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 94

(rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 95**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 26, R.C.€ 45,19.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 223,67.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 83,99.

Conformità catastale.

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 11.700,00

PREZZO BASE: € 9.945,00

PREZZO MINIMO: € 7.458,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 13

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 95 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 96**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 25, R.C.€ 43,38.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 224,73.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 84,39.

Conformità catastale.

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 11.250,00

PREZZO BASE: € 9.563,00

PREZZO MINIMO: € 7.172,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 14

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante

porta pedonale e privo per dimensioni e accessibilità delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 102 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 101**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C.€ 18,59.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 236,10.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 88,60.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 2.700,00

PREZZO BASE: € 1.925,00

PREZZO MINIMO: € 1.443,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 15

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 102 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 103**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 28, R.C.€ 48,81.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 98,08.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 36,83.

Conformità catastale.

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 12.600,00

PREZZO BASE: € 10.710,00

PREZZO MINIMO: € 8.032,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 16

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, , catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo per dimensioni e per accessibilità delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 103 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 104**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C.€ 18,59.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 147,79.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 55,45.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 2.700,00

PREZZO BASE: € 1.925,00

PREZZO MINIMO: € 1.443,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 17

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo, per dimensioni e accessibilità, delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 104 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 105**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, R.C.€ 27,89.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 272,32

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 102,20

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 4.050,00

PREZZO BASE: € 3.073,00

PREZZO MINIMO: € 2.304,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 18

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 105 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 106**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 32, R.C.€ 54,23.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 306,95.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 115,25.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 14.400,00

PREZZO BASE: € 11.870,00

PREZZO MINIMO: € 8.902,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 19

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 148 (percorso comune), sub 106 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 107**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 36, R.C.€ 61,46.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 279,72

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 105,04.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 16.200,00

PREZZO BASE: € 13.400,00

PREZZO MINIMO: € 10.050,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 20

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo, per dimensioni e accessibilità, delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 116 (percorso comune), sub 118 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 117**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 9, R.C.€ 13,94.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 136,16.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 51,08.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 2.250,00

PREZZO BASE: € 1.543,00

PREZZO MINIMO: € 1.157,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 21

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo, per dimensioni e accessibilità, delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 116 (percorso comune), sub 119 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 118**,

cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 8, R.C.€ 12,39.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 340,00.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 127,62.

Difficoltà catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 2.250,00

PREZZO BASE: € 1.543,00

PREZZO MINIMO: € 1.157,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 22

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo, per dimensioni e accessibilità, delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 116 (percorso comune), sub 118 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 119**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 8, R.C.€ 12,39.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 336,57.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 126,38.

Difficoltà catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 2.250,00

PREZZO BASE: € 1.543,00

PREZZO MINIMO: € 1.157,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 23

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc,

posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 132 (rimessa), sub 134 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 133**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 31, R.C.€ 54,23.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 146,20

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 54,90.

Conformità catastale.

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 13.950,00

PREZZO BASE: € 11.858,00

PREZZO MINIMO: € 8.893,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 24

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo per dimensioni e per accessibilità delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 133 (garage), sub 135 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 134**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.16, superficie catastale mq. 16, R.C.€ 24,79.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 337,89.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 126,78.

Difficoltà catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 3.600,00

PREZZO BASE: € 2.690,00

PREZZO MINIMO: € 2.017,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 25

1/1 piena proprietà di locale sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, catastalmente censito come garage, accessibile esclusivamente mediante porta pedonale e privo, per dimensioni e accessibilità, delle caratteristiche di posto auto, di fatto fruibile come cantina, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 136 (garage), sub 134 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 135**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.16, superficie catastale mq. 16, R.C.€ 24,79.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 356,66.

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 126,78.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia

Libero.

VALORE DI STIMA: € 3.600,00

PREZZO BASE: € 2.690,00

PREZZO MINIMO: € 2.017,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

LOTTO 26

1/1 piena proprietà di posto auto coperto/garage sito in Spoleto (Pg) Località San Nicolo snc, posto al piano primo seminterrato, con porta basculante carrabile accessibile da rampa comune, confinante con sub 151 (rampa comune), sub 141 (passaggio comune), sub 135 (rimessa), salvo altri.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al **foglio 123 particella 2119 sub 136**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 34, R.C.€ 61,46.

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia € 304,47

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia € 108,31.

Difformità catastale, con costi stimati di regolarizzazione di € 370,00 (già detratti dal prezzo di stima).

Conformità edilizia.

Libero.

VALORE DI STIMA: € 15.300,00

PREZZO BASE: € 12.635,00

PREZZO MINIMO: € 9.476,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

UNITA' DI TEMPO PER FORMULAZIONE RILANCI: 60 SECONDI

Si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Marco Sciarra, con studio in Narni (Tr) Via del Parco 1 (email: studioassociatomS@gmail.com) per una puntuale descrizione degli immobili, anche con riferimento alla presenza di eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate, nonché alla modalità di determinazione del prezzo.

Si precisa che la perizia di stima, che l'offerente ha l'onere di consultare, sarà disponibile, unitamente a ordinanza di vendita e avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - su www.astegiudiziarie.it

Si specifica che tutte le attività che a norma degli art. 571 ss. C.p.c. devono essere compiute davanti al Giudice Delegati saranno eseguite dal Professionista delegato (Avv. Emiliano Strinati, con studio in Terni Via Leonardo da Vinci n. 2, Tel. 0744/432001) presso il suo studio o nel diverso luogo indicato, ove potranno essere fornite maggiori informazioni. Maggiori informazioni potranno essere richieste anche presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni e presso il Gestore della vendita telematica.

Si precisa che le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si indica il conto corrente intestato alla procedura sul quale versare le cauzioni e successivamente il saldo prezzo: FALLIMENTO 20/2017 Lotto ... IBAN: IT14N0622014407000020001736.

Si menzionano le formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

-domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 7 febbraio 2018 rep. n. 12, trascritta in data 23 febbraio 2018 al n. 693 di formalità.

-convenzione edilizia a favore del Comune di Spoleto, per atto a rogito Notaio Carlo Angelini Rota in data 19 luglio 2002 rep. n. 147127, trascritta in data 9 agosto 2002 al n. 2685 di formalità.

-atto unilaterale d'obbligo edilizio per opere di urbanizzazione a favore del Comune di Spoleto, per atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 23 novembre 2006 rep. n. 108305, trascritto in data 24 novembre 2006 al n. 4042 di formalità.

A norma dell'articolo 46 del T.U. DPR 380/2001 e dell'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni per gli immobili posti in vendita sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, risultanti dalla perizia:

Concessione edilizia 7434 - Nuova Costruzione - Rilascio in data 05/06/2003
 Concessione edilizia 7436 - Nuova Costruzione Rilascio in data 05/06/2003
 Concessione edilizia 7437 - Nuova Costruzione - Rilascio in data 05/06/2003
 Concessione edilizia 7438 - Nuova Costruzione - Rilascio in data 05/06/2003
 Permesso di costruire 42939 - Modifiche interne e prospettiche - Rilascio in data 29/03/2005
 Permesso di costruire 28471-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 27/09/2005
 Permesso di costruire 42935 -Modifiche interne e prospettiche- Rilascio in data 29/03/2005
 Permesso di costruire 42936 -Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 29/03/2005
 Permesso di costruire 42938 -Modifiche interne e prospettiche Rilascio in data 29/03/2005
 Permesso di costruire 28472-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 27/09/2005
 Permesso di costruire 36299-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 24/10/2006
 Permesso di costruire 46077-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 24/10/2006
 Permesso di costruire 54649-Permesso di costruire-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 16/11/2006
 D.I.A. 45093-Modifiche interne e prospettiche Rilascio in data 25/09/2006
 D.I.A. 26420-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 12/06/2006
 D.I.A. in sanatoria 57140-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 27/11/2006
 Permesso di costruire 56471-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 27/11/2006
 Permesso di costruire 57536 Modifiche interne e prospettiche Rilascio in data 27/11/2006
 D.I.A. 26420- Modifiche interne e prospettiche Rilascio in data 12/06/2006
 Permesso di costruire 50248- Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 19/07/2007
 D.I.A. in sanatoria 51643-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 06/11/2007
 D.I.A. 4100-Inserimento numero due insegne esterne-Rilascio in data 31/08/2007
 Permesso di costruire 26325-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 29/07/2008
 D.I.A. 39337-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 30/08/2007
 D.I.A. 51777 -Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 07/11/2007
 Permesso di costruire 55084-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 17/12/2007
 Permesso di costruire 57634-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 07/02/2008
 D.I.A. 57068-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 28/11/2008
 D.I.A. in sanatoria 62294-Modifiche interne e prospettiche-Rilascio in data 03/11/2009
 D.I.A. 2892-Modifiche interne Rilascio in data 19/01/2012
 Agibilità parziale 57366-Rilascio in data 24/11/2006
 Agibilità parziale 57364-Rilascio in data 24/11/2006
 Agibilità parziale 47002-Rilascio in data 05/10/2007

Agibilità parziale 52901 – Rilascio in data 14/11/2007

Agibilità parziale 46784 Rilascio in data 01/10/2007

Agibilità parziale 46785 Rilascio in data 04/10/2007

Agibilità parziale 69387 Rilascio in data 10/12/2009

Agibilità parziale 43379-Rilascio in data 30/07/2010

Agibilità parziale 4825 Rilascio in data 27/11/2012

Disciplina della vendita

A) si rende noto che la vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo di cui al DPR 6/6/2001 n. 380); con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile;

B) si rende noto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C) si precisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 47/1985 come integrata dall'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

D) si rende noto che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestro conservativi (oltre che dalla trascrizione dell'estratto della sentenza di fallimento) delle quali il Giudice Delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura e spese della procedura concorsuale;

E) si rende noto che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e i compensi e le spese di cui all'art.2, co.7, D.M. n. 227/2015, così come comunicati dal Professionista delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

F) si rende noto che il pagamento del saldo prezzo e dell'importo necessario ad

assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta ovvero in mancanza di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (al termine in questione non si applica a sospensione feriale di cui alla L. n. 742/1969). L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "FALLIMENTO 20/2017 Lotto ...". Si precisa che l'accredito delle somme sul conto corrente indicato dal Professionista delegato (saldo prezzo e oneri) dovrà avvenire entro la data fissata per il versamento del saldo prezzo.

G) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571, co.1 c.p.c.. in tal caso entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c e la delega del mutuatario alla banca ex art. 1269 c.c. per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

H) si rende note che se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto prima casa (o altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto di presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento.

I) si rende noto che la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo, dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e previo rilascio della dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'art. 585 cpc e 22 d.lgs. 231/2007. Il professionista delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione nei registri immobiliari e voltura catastale del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L) Le offerte telematiche devono esser depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015, in conformità con le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche

(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). L'offerta presentata con modalità telematica deve essere 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'art. 26 d.m. 26 febbraio 2015 n. 32, pubblicate nell'area pubblica del Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle lettere b), c), d), e), e g) di seguito indicate, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, co. 4, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. 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. 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'art. 2, co. 1, lett. 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. 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 sopra menzionato. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. Sul Portale delle Vendite Pubbliche sono reperibili i *tutorials* che guidano alla compilazione dell'offerta e al pagamento telematico del bollo. Il pagamento del bollo, di importo pari a € 16,00, può essere effettuato solo con modalità telematica (a mezzo bonifico o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica reperibile sul portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> mediante la casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta stessa, mediante un messaggio che deve contenere, anche in 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 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio

– comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, nonché la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L’offerta telematica 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 (l’offerta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita).

L’offerta deve contenere i seguenti dati:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio e lo stato civile dell’offerente (se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l’offerente è una società o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa e il nome del legale rappresentante); 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*); se l’offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l’acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (ossia se nel suo Paese d’origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo

http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm; se l’offerente straniero è “regolarmente soggiornante” dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino dell’UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l’acquisto (in tutti questi casi sarà cura del Professionista delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell’offerta;

b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimento;

c) l’anno e il numero di ruolo generale del fallimento la procedura di liquidazione giudiziale;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui è proposta l’offerta;

e) l’indicazione del Professionista delegato;

- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571 co 2, cpc) e il termine per il pagamento (del saldo prezzo e degli oneri fiscali), nonché quello per la presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (termine che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore, il termine si intenderà di 90 giorni);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e marca da bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di TRN (codice identificativo della transazione, sostitutivo del precedente CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo;
- j) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta presentata con modalità telematica e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita;
- n) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

Alla offerta inoltre dovranno essere allegati i seguenti documenti (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata anche una copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegate le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, dovranno essere allegate copia del documento – ad esempio, una visura camerale aggiornata – da cui risultino i poteri di rappresentanza legale, ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta);

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario ordinario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità fiscale e che in caso di omesso pagamento il Professionista delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente); l'offerente è invitato ad eseguire il bonifico ordinario relativo alla cauzione in tempo utile (tre giorni lavorativi prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste;

c) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale.

Si segnala che le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

M) L'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste. L'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore (su richiesta del Professionista delegato) al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico da eseguirsi, nel termine di cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte, sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

N) Ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, co. 3, c.p.c.;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo-base stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate.

O) Ognuno (tranne il debitore soggetto a fallimento) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono presentare offerte anche per

persona da nominare ai sensi degli artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c..

P) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Q) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene**; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; ai sensi dell'art. 1193 c.c. le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno, anzitutto, imputate alle spese di trasferimento e, per il residuo, al saldo del prezzo di aggiudicazione; l'eventuale eccedenza che dovesse risultare all'esito dell'integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà immediatamente restituita all'aggiudicatario dal Curatore (su richiesta del Professionista Delegato).

R) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo e-mail certificata o raccomandata con avviso di ricevimento).

S) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo (comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario e degli oneri tributari quantificati dal Professionista delegato) e di mancata sottoscrizione della dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574, co. 3, c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c..

T) Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno 30 minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indicherà le credenziali per l'accesso al portale;
- il Gestore della vendita telematica compirà le verifiche di cui all'art. 17 D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- il Professionista delegato, nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita provvederà all'esame delle offerte, compiendo, ai sensi dell'art. 18 D.M. n. 32 del 26.2.2015, le necessarie verifiche sulla regolarità e completezza delle offerte e assumendo le conseguenti determinazioni sull'ammissione di ciascun offerente alle operazioni di vendita; il "Portale del gestore" della vendita telematica assicurerà l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, co. 3, D.M. n. 32 del 26.2.2015; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal Giudice delegato o dal Professionista delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;
- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla **gara tra gli offerenti** ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta; prima di avviare la gara, il Professionista delegato provvederà all'abilitazione di coloro che partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del "Portale del gestore"; il Gestore della vendita telematica allestirà e visualizzerà sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; nel corso di tale gara, ciascun rilancio non potrà essere inferiore all'ammontare minimo indicato nel presente avviso; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente partecipante con modalità telematica saranno riportati nel "Portale del gestore" della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti e al Professionista delegato (che li renderà visibili, in tempo reale, agli offerenti partecipanti con modalità non telematica), e allo stesso modo si procederà per ogni determinazione del Professionista delegato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta;
- la gara si chiuderà alle ore 12,00 del giorno successivo a quello di apertura delle buste fissato nell'avviso di vendita, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento con rilanci di importo minimo fissato nell'avviso di vendita ed il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;
- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore

rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire ulteriori 120 minuti);

- al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Professionista delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

- se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato in favore del maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, in favore dell'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo del prezzo (ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta); in caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello originariamente indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

V) salvo il disposto dell'art. 217 CCII, l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (c.d. aumento del quinto).

Terni, li 8 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Emiliano Strinati