



TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Civile

Ufficio Del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

FALLIMENTO N. 41/2018

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore Dott.ssa Federica Bertoldi

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Curatrice Dott.ssa Federica Bertoldi, a seguito di specifiche ordinanze e/o autorizzazioni del Giudice Delegato conservate agli atti, visto l'art.107 LF;

AVVISA

che il giorno **02/12/2025** alle ore **11:00** si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica asincrona, a mezzo del gestore soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> , con gara in caso di più offerenti per gli immobili come di seguito descritti:

PRIMO STRALCIO DI VENDITA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1: AGGIUDICATO

LOTTO N. 2: AGGIUDICATO

LOTTO N. 39: AGGIUDICATO

LOTTO N. 40: AGGIUDICATO

LOTTO N. 41: AGGIUDICATO

LOTTO N. 42 AGGIUDICATO

LOTTO N. 43 AGGIUDICATO

LOTTO N. 44

Fondo posto al piano sottostrada su palazzina di maggior consistenza di superficie pari a 10 mq;
Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante

Alighieri n. 1/R, censita al C.F. di detto Comune al foglio n. 15 particella n. 641 sub. 55, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati dirittipro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. Il locale, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta attualmente inutilizzato, anche se parzialmente ingombro di arredi in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Esso è stato ricavato riducendo la consistenza originaria di un garage (ex sub. 31, oggi sub. 54, nel frattempo alienato dalla società fallita) e creando nella porzione terminale il fondo in oggetto, con accesso dal corridoio condominiale; tale variazione non trova riscontro nelle tavole dell'ultimo progetto approvato, quindi occorrerà una regolarizzazione edilizia. Il tutto a confine con: terrapieno, OMISSIS, s.a.

Valore: € 3.100,00

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
15	641	55	C/2	8	8 MQ	€ 12,39

Valore di stima € 3.100,00

Prezzo base del Lotto € 1.270,40

Rilanci minimi in caso di gara € 250,00

Stato di occupazione: LIBERO

LOTTO N. 45: AGGIUDICATO

LOTTO N. 46: AGGIUDICATO

LOTTO N. 47 AGGIUDICATO

LOTTO N. 48 AGGIUDICATO

LOTTO N. 49: AGGIUDICATO

LOTTO N. 50: AGGIUDICATO

LOTTO N. 51: AGGIUDICATO

LOTTO N. 52: AGGIUDICATO

LOTTO N. 53: AGGIUDICATO

LOTTO N. 54: AGGIUDICATO

LOTTO N. 55: AGGIUDICATO

LOTTO N. 56: AGGIUDICATO**LOTTO N. 57: AGGIUDICATO****LOTTO N. 58****Fondo posto al piano sottostrada su palazzina di maggior consistenza di superficie pari a 9 mq;**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q, censita al C.F. di detto Comune al foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 23, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti di quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/R e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ed ampio parcheggio sul lato nord. Il locale, posto al piano primo sottostrada, con accesso dalla corsia dei garage e da disimpegno ad uso comune, ha altezza interna utile pari a m 2,50-2,55 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. Risulta attualmente libero ed inutilizzato. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni da più lati, terrapieno, s.a.

Valore: € 3.600,00

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
15	1537	23	C/2	8	7 MQ	€ 10,85

Valore di stima € 3.600,00

Prezzo base del Lotto € 1.475,20

Rilanci minimi in caso di gara € 250,00

Stato di occupazione: LIBERO

LOTTO N. 76**Terreno edificabile di superficie pari a 10.235 mq;**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su rata di terreno edificabile sita in Comune di Collazzone, Frazione Collepepe, compresa tra via Perugina, via Provinciale ed il vecchio tracciato della strada comunale dell'Elce, censita al C.T. di detto Comune al foglio n. 20 particelle n. 72 e 73, estese su superficie catastale complessiva pari a mq 10.235. Trattasi di area collinare, di forma irregolare, attualmente incolta, con ulivi sparsi in stato di abbandono e sviluppo diffuso di infestanti arbustive ed arboree. Nella zona centrale dell'appezzamento si rileva la presenza di tracce di opere di urbanizzazione (marciapiedi, pozzetti di ispezione di condotte di scarico, cordoli, ecc.) il tutto in stato di completo abbandono e degrado; dalle indagini svolte presso il Comune di Collazzone è risultato che dette opere, realizzate ante 1997, non sono mai state autorizzate. Dal CDU rilasciato dal Comune di Collazzone in data 15/09/2020 si ricava che il terreno ricade in (minima) parte in fascia di rispetto stradale e per la quasi totalità in zona "C1" residenziale di espansione. Dalle indagini effettuate è emerso inoltre che

il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico; gran parte della particella n. 72 rientra nella perimetrazione di una "zona di instabilità diffusa" (da: SCAI - censimento centri abitati potenzialmente vulnerabili - abitati segnalati) e che l'intera superficie ricade in zona "area studio parco del Tevere". A confine con: OMISSIS, vie pubbliche da più lati, s.a.

Valore: € 194.500,00

Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
20	72	SEMINATIVO ARBORATO	3	Ha 0.87.90	€ 34,05	€ 36,32
20	73	SEMINATIVO ARBORATO	3	Ha 0.14.45	€ 5,60	€ 5,97

Valore di stima € 194.500,00

Prezzo base del Lotto € 79.667,20

Rilanci minimi in caso di gara € 1.800,00

Stato di occupazione: LIBERO

LOTTO N. 77: AGGIUDICATO

LOTTO N. 82

Fabbricato, suddiviso in tre unità abitative, parzialmente arredate, poste al piano strada e al piano primo, di superficie complessivamente pari a 144 mq posto nel centro storico di Deruta;

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su edificio terra-ciolo, sito nel centro storico di Deruta, censito al C.F. del Comune di Deruta al **foglio n. 21 particella n. 80 subalterno 1, graffata alla particella n. 444**, categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 134,80; l'area di sedime del fabbricato è anche censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 80**, ente urbano di superficie catastale pari a mq 100; trattasi di edificio in parte elevato su due livelli ed in parte distribuito su unico livello, con copertura in piano a terrazzo, in parte di vetusta edificazione, in parte oggetto di ampliamento e sopraelevazione alla metà degli anni '60 del secolo scorso, sottoposto ad interventi di ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso presumibilmente all'inizio degli anni 2000, al fine di ricavarne tre unità abitative indipendenti, senza titolo abilitativo; il fabbricato presenta rilevanti difformità di tipo edilizio e catastale, come meglio precisato nella relazione di stima; il tutto è attualmente inutilizzato e versa in stato conservativo mediocre o cattivo; a confine con: OMISSIS, via pubblica, s.a.

Valore: € 36.000,00

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
21	80, graffata alla particella n. 444	1	A/5	4	4,5 VANI	€ 134,80

Valore di stima € 36.000,00

Prezzo base del Lotto € 14.745,60

Rilanci minimi in caso di gara € 250,00

Stato di occupazione: LIBERO

LOTTO N. 83

Porzione di edificio ad uso abitativo, posto al centro storico di Deruta, posta ai piani secondo e terzo, di superficie complessivamente pari a 330 mq;

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSI, C.F. OMISSIS, su porzione di edificio a destinazione abitativa, posta nel centro storico di Deruta, in via Mancini n. 2, facente parte di palazzo che si sviluppa all'angolo tra via Mancini e via Umberto 1°, censita al foglio n. 21 particella n. 168 subalterno 9, graffata alla particella n. 451; la porzione predetta comprende l'intera consistenza del piano secondo dell'edificio, ad eccezione del vano scale da cui avviene l'accesso, nonché due locali

uso soffitto al piano terzo sottotetto; si tratta di bene interessato da danni da sisma, sia per l'evento del 2009 che soprattutto per quello del 2016, che hanno comportato l'emissione di ordinanze di inagibilità parziale/sgombero e che hanno reso necessaria la realizzazione, in forma diffusa, di opere di pronto intervento e messa in sicurezza (puntellature); vi è in essere una richiesta di contributo per riparazione danni da sisma per la quale non si dispone, ad oggi, di certezze né sull'ammissibilità né tantomeno sull'entità del contributo stesso, come meglio illustrato nella relazione di stima; trattasi di porzioni prive di impianti ed attualmente inutilizzate ed inutilizzabili; a confine con: parti comuni, OMISSIS da più lati, s.a.

Valore: € 27.600,00

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
21	168, graffata a part. 451	9	A/4	2	13,5 VANI	€ 801,80

Valore di stima € 27.600,00

Prezzo base del Lotto € 11.305,60

Rilanci minimi in caso di gara € 250,00

Stato di occupazione: LIBERO

Segnalazioni particolari: l'immobile risulta consolidato a mezzo di puntellatura provvisoria di proprietà di terzi, non acquisibile.

ATTENZIONE

- Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto CTU Dott. Agr. Paolo Pizzichelli ed alla certificazione notarile che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

- Per gli immobili occupati senza titolo è in corso l'acquisizione dei necessari provvedimenti per la liberazione, che sarà eseguita a cura e spese della procedura.

- Per gli immobili al cui interno sono presenti beni mobili, sono da intendersi acquistati e accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e non sarà curato lo smaltimento dei beni abbandonati *res derelictae*.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA COMPETITIVA IN MODALITA' ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015);

Le modalità e le istruzioni per il deposito delle domande sono contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

Il gestore della vendita è stato individuato nella società Ricco Giuseppe & c. spa alias Istituto Vendite Giudiziarie, a mezzo del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> mentre il referente della procedura nonché Curatore è la Dott.ssa Federica Bertoldi, con studio in Via Tiberina n. 84/R Loc. Ponterio, Todi (PG).

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Ricco Giuseppe & c. spa - Istituto vendite Giudiziarie sull' IBAN **IT78H03440030060000000001068** con la seguente causale: "Tribunale di Spoleto – Fallimento n. 41/2018" indicando di seguito il numero del Lotto e la data di vendita per cui si rivolge offerta. A titolo esemplificativo per partecipare alla vendita del Lotto l'offerente per il regolare versamento della cauzione indicherà quale causale del bonifico del 10% del prezzo offerto "Tribunale di Spoleto – Fallimento n. 41/2018 LOTTO ... DATA VENDITA".

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Gli interessati all'acquisto – escluso il fallito e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, necessariamente un Avvocato regolarmente iscritto all'albo professionale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 01/12/2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.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. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di **colui** che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto (10% del prezzo offerto)**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, ed in particolare:

- a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante, copia del certificato storico camerale da cui risultino i poteri;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del Curatore del Fallimento;
- f) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori **che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione** (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore).

i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

j) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

n) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

o) L'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

p) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (con espressa dichiarazione si intende un documento, sottoscritto dall'offerente, con il quale dichiara di avere preso esatta visione della perizia) e l'espressa dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni di vendita previste nel presente avviso;

q) La dichiarazione del proprio stato civile (nubile, celibe, coniugato in regime di comunione legale dei beni o coniugato in regime di separazione dei beni).

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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 assimilabili.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi ed in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui all'art. 12, comma 1, lettere b) , c) , d) , e) , f) e g) , nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4 del sopra citato Decreto. 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.

All'offerta telematica dovranno essere allegati: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto

offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal Ministero art. 12 co 6 Dm 32/2015.

L'offerta è da ritenersi inammissibile se: o perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita; o se è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita; o se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nel presente bando e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

- una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale stesso e in modo segreto.
- esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

Il Curatore in concorso con il soggetto specializzato prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; provvedendo a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita;

2. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Curatore ovvero il Soggetto Delegato:

- verificano le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificano l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- procedono conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il soggetto specializzato nonché gestore della vendita telematica, a mezzo del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un invito a connettersi ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

L'asta asincrona si svolgerà sul sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> **il giorno 02/12/2025 dalle ore 11:00 e seguenti** e avrà una durata di 72 (settantadue) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Curatore o dall'I.V.G. a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita. In caso di un'unica offerta valida, il **celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento del saldo prezzo nel termine minore, in caso sia identico anche il termine di versamento del saldo prezzo, sarà considerata migliore l'offerta trasmessa per prima, in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off-line. Se per l'acquisto del medesimo lotto risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; 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 e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara potrà aver luogo anche il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento del saldo prezzo nel termine minore, in caso sia identico anche il termine di versamento del saldo prezzo, sarà considerata migliore l'offerta trasmessa per prima, in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off-line.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica <https://ivgumbria.fallcoaste.it> invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. il procuratore legale dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato.

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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

3. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

3.a) Bolli

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo salvo esenzione di legge.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

3.b) Pagamenti

Il pagamento del prezzo battuto all'asta, dovrà essere effettuato **entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore a mezzo PEC.

Gli ulteriori oneri del gestore nella misura fissa del **3%** oltre iva sul prezzo di aggiudicazione, nonché il rimborso delle spese e dei contributi Ministeriali già anticipati e di cui all'art.18 bis DPR 115 del 30/05/2002, che sarà debitamente comunicato, dovranno essere invece effettuati sul conto del Soggetto specializzato nonché gestore, nel medesimo termine del saldo prezzo.

Se il prezzo e/o le spese e gli oneri aggiuntivi non verranno versati nel termine prescritto, il Curatore delegato darà tempestivo avviso al Giudice Delegato trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art.587 cpc.

3.c) Trasferimento di proprietà

Avvenuto il pagamento intero del prezzo offerto, nonché degli oneri del gestore nella misura del 3% sul prezzo di aggiudicazione oltre il rimborso delle spese anticipate, l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà a mezzo di un Notaio scelto dalla Procedura, con costi ed oneri a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

3.d) Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto. L'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni oggetto del lotto successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

3.e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, solo ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Ad ogni buon conto, si rimanda a quanto già evidenziato nella relazione di stima a firma del CTU Dott. Paolo Pizzichelli.

Ogni eventuale onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, sono comunque a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in

materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e del gestore della vendita telematica.

Il Gestore Istituto vendite Giudiziarie con simil-funzioni di custode, gestirà le richieste di visita al/agli immobili, che dovranno essere richieste a mezzo della procedura di prenotazione dei sopralluoghi prevista tramite specifica funzione presente all'interno del portale vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

3.f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile di fatto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. All'acquirente verrà fornito il relativo provvedimento di cancellazione disposto dal Giudice Delegato a norma dell'Art.108 co.2 L.F. presumibilmente successivamente all'atto di trasferimento per poi procedere a sua cura e spese alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli.

3.g) Spese accessorie e tributi

Le spese connesse e conseguenti al trasferimento di proprietà, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte(tutte), gli altri oneri fiscali e diritti , comprese le spese di cancellazione delle trascrizioni, sono a completo carico dell'aggiudicatario e saranno da saldare comunque al momento del rogito.

3.h) Imposte, spese ed altri oneri

La presente vendita è soggetta ad imposte e a tassazione secondo le disposizioni di legge. L'importo dovuto per gli oneri fiscali dovrà essere conteggiato a cura del Notaio rogante e corrisposto in sede di rogito.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà specificatamente dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione ovvero prima del rogito notarile così come la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

3.i) Trasferimento della proprietà

La proprietà e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dalla registrazione del rogito notarile, che verrà eseguito a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e degli oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

3.l) Consegna

Il possesso e il godimento del cespite avverrà quando libero senza indugio a seguito del completamento delle operazioni di voltura e trascrizione.

Il possesso e il godimento del cespite dell'immobile occupato, avverrà allorquando saranno eseguite le operazioni di liberazione dell'immobile nelle modalità previste dalla legge, a cura e spese della procedura, come già precisato nel paragrafo "Attenzione" evidenziato alla pagina 17 del presente avviso, salvo che l'aggiudicatario esenti espressamente la procedura o il gestore dalla liberazione.

4. Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e degli oneri e spese aggiuntive nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

5. Pubblicità

Sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni continuativi prima della data fissata per la vendita mediante: pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;

pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dal gestore Istituto vendite Giudiziarie Perugia a mezzo del suo portale www.ivgumbria.com tra i siti autorizzati alla pubblicità dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 24 maggio 2017.

Il Curatore Fallimentare provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita a dare notizia mediante notificazione a norma dell'art. 107 co. 3 L.F., a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

6. Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto detratta degli oneri bancari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura, dai suoi organi e dal gestore della vendita telematica.

Per espressa previsione, la vendita competitiva, alla sua conclusione potrà essere soggetta alla previsioni dell'Art.107 comma 4 L.F. e la vendita potrà essere sospesa ove pervengano offerte di acquisto migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto entro i 10 giorni successivi alla aggiudicazione.

Tutte le offerte dovranno pertanto essere presentate nei termini e secondo le modalità previste nel presente avviso di vendita.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso di vendita, la perizia e la documentazione disponibile, nonché ogni informazione, potranno essere richieste al Gestore IVG al numero di telefono 075/5913525 ovvero al numero 075/3759748 ovvero tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica fall4118.spoletto@gmail.com.

Todi, 18/09/2025

Il Curatore

Dr.ssa Federica Bertoldi

