



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

Ufficio Del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CESSIONE DI AZIENDA

CON MODALITA' SINCRONA MISTA EX ART.22 DM 32/2015

FALL.TO N.16/2022

Giudice Delegato Dottoressa Sara Trabalza

Curatore Fallimentare Dott. Marco Silvestrini

Il sottoscritto Dott. Marco Silvestrini, Curatore del Fallimento n. 16/2022 Tribunale di Spoleto, rende noto al pubblico che, a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza e relativa approvazione del programma di Liquidazione e autorizzazione al compimento degli atti a questo conformi, presso la sala aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia sita in Spoleto - Via XXV Aprile 52

Il giorno 23 Gennaio 2026 alle ore 9:00

sarà posta in vendita la totalità dell'azienda come sotto indicato:

LOTTO UNICO - DAL VALORE STIMATO DALL'ESPERTO

AZIENDA di produzione infissi in legno costituita dall'intero complesso aziendale, comprensiva di avviamento, del bene immobile e di tutti i beni mobili, linee di produzione, marchi ecc

VALORE DI STIMA EURO 2.006.865,00 (duemilioneimilaottocentosessantacinque/00)

CATEGORIA: cessione di azienda per l'esercizio dell'attività industriale nel settore della lavorazione del legno, corrente in Marsciano (PG) Zona Industriale Cerro.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: intera proprietà;

REGIME FISCALE: la vendita è soggetta ad imposta di registro e tassazione come per legge.

DESCRIZIONE AZIENDA: Azienda corrente in Marsciano (PG) Zona Industriale Cerro, avente ad oggetto l'attività di produzione infissi in legno: esso è costituito dal complesso dei diritti, dei beni (materiali ed immateriali) finalizzati all'esercizio dell'attività di produzione del legno, con relativo avviamento, titoli autorizzativi, permessi e concessioni per l'esercizio dell'attività di produzione, diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna, al marchio, nulla osta, permessi ed ogni altro consenso, per la vendita di prodotti complementari e per ogni altra attività svolta dalla ditta.

- L'azienda sarà posta in vendita libera da tutti i debiti ed i crediti esistenti, che rimarranno ad esclusivo beneficio e/o onere della parte cedente, compresi i debiti fiscali e di ogni altra natura maturati alla stipula dell'atto di trasferimento;
- Allo stato attuale **il compendio immobiliare è occupato** a seguito di contratto di affitto d'azienda redatto dal Notaio Vittoria Scattone in data 01/08/2022, rep. n. 1401, racc. n. 1153, registrato a Perugia il 10/08/2022 al n. 19530 serie 1T. L'affitto riguarda l'Azienda sita in Marsciano (PG) Zona Ind.le Cerro snc, costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio di attività di produzione infissi in legno.
- La durata del Contratto, già convenuta a durata annuale a decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, tacitamente rinnovata di anno in anno.
- Il canone annuale per l'affitto della Azienda è pari a Euro **60.000,00 (sessantamila/00)** annui oltre I.V.A. come per legge.
- L'affittuario è attualmente subentrato, con le modalità previste dall'art. 2112 cod. civ., nei contratti di lavoro subordinato;
- l'affittuario è attualmente subentrato in tutti i contratti a prestazioni corrispettive in corso di esecuzione, stipulati per l'esercizio dell'azienda, di carattere non personale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, contratti di leasing, contratti di impresa attinenti all'organizzazione dell'attività di impresa con i fornitori, somministrazioni ecc., con gli utenti di impresa, (distribuzione, vendita alla clientela di beni e servizi realizzati in azienda ecc.); riguardo ai contratti di leasing;
- Fanno parte dell'azienda tutti i beni mobili e gli arredi presenti nei locali come da elenchi che si allegano al presente bando;
 - Beni Mobili, materie prime residuali, Attrezzature, Marchio, tutti gli impianti, i macchinari, le attrezzature, i mobili d'ufficio, come risultanti dall'inventario redatto in data 21 luglio 2022;

- il capannone industriale in Comune di Marsciano, Zona Industriale Cerro di complessivi mq. 8.510 (ottomilacinquecentodieci) censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 146 particelle 689 Categ. A/10 e particella 688 Categ. D/1** nonchè al Catasto Terreni del medesimo Comune al **foglio 146 particella 689** ente urbano mq. 558 e **particella 688** ente urbano mq. 7952, evidenziato nelle planimetrie.
- L'acquirente definitivo verrà immesso alla data di riconsegna dell'azienda nella disponibilità giuridica e materiale del bene immobile e dei beni mobili di proprietà del Fallimento;
- L'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l' automatica voltura delle autorizzazioni amministrative; sarà onere dell' aggiudicatario porre in essere tutte le attività e le formalità necessarie sia al rilascio delle autorizzazioni amministrative da parte della competenti Autorità, che al subentro, ai sensi della vigente disciplina.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 del complesso aziendale.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Lotto n. 1

È rappresentato da un complesso ad uso industriale/artigianale posto in Marsciano, entro la Zona Industriale Cerro, Via Carlo Faina, composto da un capannone per la lavorazione del legno e da altro, contiguo, ad uffici.

La zona ove ubicato è facilmente raggiungibile dalla strada E45 tramite la SP375 ed è compresa entro l'omonima zona industriale, caratterizzata da dotazioni di infrastrutture.

L'area su cui edificato copre una superficie (tra coperta e scoperta) catastalmente definita in mq. 8510, collegata con un'antistante (lato nord) strada pubblica tramite due accessi carrabili.

La conformazione del lotto è assimilabile ad un trapezio, ad eccezione di una fascia, posta lungo il lato est, da destinare a strada di lottizzazione, interamente recintato; i passi carrabili non sono muniti di cancelli. Le aree scoperte risultano finite con manto di bitume catramato e/o pavimento in battuto di cemento; il rateo da destinare a strada di lottizzazione è solamente imbrecciato.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbricato, l'uno dedicato alle lavorazioni, l'altro destinato ad uffici, tra loro collegati. Il primo corpo, realizzato con travi e pilastri prefabbricati in cemento armato, così come le tamponature, finite, esteticamente, con graniglia a faccia a vista, in parte si eleva di due piani ove sono ricavati la sala mostra e parte degli uffici, mentre la parte rimanente, sviluppata su unico piano, è destinata alla produzione.

Quest'ultima si estende per una superficie di mq. 2580 circa ed ospita al suo interno anche le centrali termica e idrica (direttamente collegate con l'esterno), gli spogliatoi, i servizi igienici e la sala mensa a disposizione delle maestranze.

Le finiture possono definirsi più che mediocri, tipiche degli opifici, l'impiantistica è interamente definita e rispettosa delle normative vigenti; in particolare si pone in risalto la presenza di un impianto di riscaldamento a biomassa alimentato con gli scarti di produzione (trucioli e segatura).

Completano il piano terra due uffici, la sala mostra, un ripostiglio e i servizi igienici, estesi per una superficie di mq. 514 circa, i quali presentano materiali di finitura di buona qualità, ben conservati, alcuni dotati di controsoffitti ed accessori tipici all'uso cui destinati.

Il piano primo, esteso di circa mq. 488 circa, raggruppa dieci uffici, sala server e servizi igienici, che nell'insieme presentano, all'incirca, le stesse finiture degli ambienti sottostanti ed anche per questa porzione è possibile definire buono lo stato di conservazione e di manutenzione.

Due scale interne, di cui una aerea, in acciaio, di bellissima fattura, collegano i due piani. L'altro corpo di fabbricato, comunicante con la sala mostra della porzione sopra descritta, si sviluppa su unico piano ed ospita cinque uffici, reception e sala riunioni. Strutturalmente è realizzato internamente in legno, completo di tutti gli impianti; esteticamente gradevole può definirsi un elemento che diversifica le linee architettoniche dei fabbricati industriali, in massima parte costituiti da parallelepipedi privi di ogni abbellimento costruttivo estetico non strettamente connesso all'utilizzo del bene.

Sul lato ovest, in aderenza con il capannone, è presente un'area di carico e scarico, attualmente utilizzata anche a magazzino, realizzata con struttura in acciaio, coperta in materiale plastico.

È altresì presente ulteriore edificio, posto in aderenza alla superiore area di carico, avente all'incirca le stesse caratteristiche costruttive (struttura metallica e telo plastificato). Lungo il lato est, quello

che confina con la costruenda strada di lottizzazione, è innalzata una pensilina a copertura dell'area a parcheggi, eseguita con struttura in legno lamellare, munita di pannelli frangisole, sempre in legno, fissati alla struttura primaria.

Da detta pensilina e sino alla parete del capannone è installata un'ulteriore pensilina aerea (non poggiante sul suolo) realizzata con struttura in legno e superiori lastre in polycarbonato; quest'ultima, di dimensioni più ridotte rispetto all'altra utilizzata per la sosta di autoveicoli è, in parte, non regolamentare sotto il profilo edilizio e di conseguenza si dovrà procedere al suo adeguamento, mediante rimozione, sino a portarla alle dimensioni approvate.

Infine sul lato sud si constata la presenza di un'ulteriore pensilina in acciaio, coperta con lastre di polycarbonato, non regolamentare sotto il profilo urbanistico, tra l'altro elevata a ridosso del confine che separa il complesso da terze proprietà; stante tale verificata illegittima situazione non può che prevedersi la sua totale eliminazione. Anche internamente si riscontrano difformità distributive e modifiche delle destinazioni d'uso approvate, in particolare le variazioni più consistenti riguardano la sala mostra sita al piano terra e gli uffici del piano primo in origine assentiti a magazzini.

Il complesso confina con omissis, salvo se altri ed è censito al catasto urbano al **foglio 146** del comune di Marsciano, **part. n. 688**, piani terra e primo, catg. D/1 della rendita catastale di €. 23.596,00 e **part. n. 689**, piano terra, catg. A/10, classe 1, vani 7,5, della rendita catastale di €. 1.394,43 e al catasto terreni al **foglio 146, part. n. 688**, ente urbano, di mq. 7.952 e **part. n. 689**, ente urbano di mq. 558, in complessivo mq. 8.510 (in detta superficie è compresa anche quella appartenente alla costruenda strada di lottizzazione posizionata sul fianco est, oltre la recinzione).

Valore di Stima del lotto immobiliare Euro 1.311.950,00

(unmilionetrecentoundicimilanovecentocinquanta/00)

DESCRIZIONE BENI MOBILI:

Per quanto concerne gli allegati si rimanda alla relazione del Dott. Trabalza Riccardo (allegato "A") e alle integrazioni di stima dell'Istituto Vendite Giudiziarie, relativamente ai beni mobili, allegati che si ritengono ampiamente esaustivi ai fini della determinazione delle superiori stime, quindi si intendono integralmente riprodotti, fatta eccezione per le materie prime, semi lavorati e prodotti finiti, modificatisi nel tempo, per i quali si producono (allegato lettera "B") gli inventari di magazzino forniti dalla società.

Riassumendo si ha:

- automezzi e autovetture €. 2.800,00
- macchinari e attrezzature €. 154.816,00
- mobili e attrezzature da ufficio €. 24.250,00
- materie prime €. 4.412,60
- beni in leasing (prima perizia) € 70.000,00
- beni in leasing (seconda perizia) € 67.000,00

Ai fini di ogni più corretta valutazione si rappresenta che i beni in leasing costituenti la prima perizia, risultano già interamente riscattati dalla affittuaria, la quale alla scadenza del contratto, come da accordi precedentemente sottoscritti, li riconsegnerà nella disponibilità del fallimento, e saranno conseguentemente ricompresi nella cessione della azienda.

Relativamente ai beni in leasing della seconda perizia, allo stato risultano interamente riscattati dalla affittuaria i beni di cui ai progressivi 1) e 2), mentre pende invero una richiesta di restituzione dei beni avanzata dalla società di leasing per i beni ai progressivi 3) e 4).

totale beni mobili €. 323.278,60

(trecentoventitremiladuecentosettantotto/60)

Valore unitario di Stima del complesso aziendale

EURO 2.006.865,00 (duemilioniseimilaottocentosessantacinque/00)

Prezzo Base d'Asta Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila/00)

Rilancio minimo: Euro 20.000,00 (ventimila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta di rilanci in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Tutte le spese e tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla vendita, imposte, tasse ed eventuali sanzioni amministrative che dovessero insorgere sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

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

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il Curatore Dott. Marco Silvestrini ai seguenti recapiti: tel.: 0743/220888** o a mezzo mail all'indirizzo: marco@studiocommercialsilvestrini.it oppure **I'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: numero 075/5913525;** oppure **al numero 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: fallimenti@ivgumbria.eu .

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA

A) IN FORMA ORDINARIA

Overo in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita ovvero **entro le ore 12,00 del 22 Gennaio 2026**, presso lo studio del Curatore Dott. Marco Silvestrini in **Spoletto (PG) Via Cacciatori delle Alpi n. 1 – SCALA A**. All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome del Curatore; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data della vendita; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare irrevocabilmente l'azienda posta in vendita), munita di marca da bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
- **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente (comunione e/o separazione dei beni); eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione

prevista dall'art. 179 del codice civile anche attraverso apposita dichiarazione rilasciata dal coniuge avanti ad un Notaio che ne autenticerà le firme. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza o diverso idoneo documento che asseveri i pertinenti poteri;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato,** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale Civile di Spoleto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà, in ogni caso, essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente bando, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento,** che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al Curatore alla valutazione stessa dell'offerta,** come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso e di accettare l'intera, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e rispetto ai medesimi documenti e beni immobili nulla oppone o contesta;

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

b) assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Fallimentare n. 16/2022 Tribunale di Spoleto*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito

<https://ivgumbria.fallcoaste.it> ovvero **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore 12:00 del giorno 22 Gennaio 2026) esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://ivgumbria.fallcoaste.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. N.B. L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:

<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

L'utente, una volta ricevute le proprie credenziali di accesso deve collegarsi all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> attraverso la funzione "Login/Registrazione" in alto a destra, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Curatore e/ o dal Gestore Soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia all'indirizzo e-mail comunicato al momento

della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

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

1. Offerta d'asta (dichiarazione scritta recante offerta irrevocabile di acquisto);
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o diverso idoneo documento dal quale risultino detti poteri;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.), anche attraverso apposita dichiarazione rilasciata dal coniuge avanti ad un Notaio che ne autenterà le firme.

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico, in favore del presentatore
10. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

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

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

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

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore Ricco Giuseppe & c spa alias Istituto Vendite Giudiziarie, IBAN: **IT78H0344003006000000001068** (su banca "Banco Desio e della Brianza intestato al Gestore della Vendita - Ricco Giuseppe & c spa).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*Procedura Fallimentare n. 16/2022 Tribunale di Spoleto*".

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48/96 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenzagara@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

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

IN OGNI CASO

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

- a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Curatore, avverrà il giorno **23 Gennaio 2026** alle **ore 9,00** presso la sede della sala aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia in Spoleto (PG) Via XXV Aprile 52.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- 1) Il giorno 23 Gennaio 2026 alle ore 9,00 presso la sede della sala aste telematiche dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia in Spoleto (PG) Via XXV Aprile 52, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
 - a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Curatore e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
 - b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 09,00 presso la sede della sala aste telematiche in Spoleto (PG) Via XXV Aprile 52 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal Curatore che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta:

- **In caso di adesione alla gara**, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
- **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'azienda sarà aggiudicata all'ultimo offerente;

f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;

g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Curatore ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Curatore saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

- 2) **l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre il compenso del gestore in misura del 2% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione, le spese aggiuntive e gli oneri Ministeriali di pubblicità anticipati per la procedura. Tutti gli altri incombenti (ivi compresa la voltura catastale, le trascrizioni in Camera di Commercio, la cancellazione degli oneri pregiudizievoli, nonché ogni spesa connessa alla trascrizione e alla voltura societaria) sono a cura e spese dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- 3) il saldo prezzo e le eventuali spese determinate, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà indicato dal Curatore.
- 4) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tutti, anche tributari; nonché quelle per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione

del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- 4) l'azienda viene venduta libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da debiti e crediti e tutte le spese relative al trasferimento, anche quello dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) L'azienda potrà essere consegnata dopo il rogito notarile, al compimento di tutte le trascrizioni necessarie e dopo la formale riconsegna della azienda da parte della affittuaria;
- 6) il Curatore è autorizzato per norma, dalla data della nomina, a svolgere ogni attività finalizzata alla vendita anche con modalità telematiche e competitive, come espressamente previsto dalla norma Fallimentare all'Art.105 LF;
- 7) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it> nei termini assegnati dal Sig. G.D. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 8) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - <https://vemitalia.fallcoaste.it>
- 9) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo dinanzi al Curatore;
- 10) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 11) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un

certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;

12) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del Curatore. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al Curatore. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Curatore sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Si stabilisce inoltre con riferimento alle vendite:

- a) Il presente avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale www.ivgumbria.com. Della vendita verrà altresì data notizia su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 30 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data data per la verifica delle offerte. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione nel giornale ed in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria fallimentare e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Giudice Delegato e del numero della procedura; saranno omessi invece i dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 co.9 D.Lgs. 30.6.2003 nr.196 (Codice Protezione dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione del fallito;
- b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore a 30 giorni Ex Art.107 L.F.;
- c) il curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi alla notifica di un estratto del presente bando di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;
- d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

e) l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del signor Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;

f) Gli oneri notarili, le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni, oneri del gestore e simili consequenziali e tutti gli altri incombenti (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore.

g) è fatta salva la possibilità da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'atto di cessione del o degli immobili acquistati a mezzo di proprio Notaio di fiducia, nel cui studio le parti sottoscriveranno la firma, purché questi disponga di un locale collocato all'interno del Circondario Giudiziario per il quale si celebra la vendita in Perugia, o che questo sia disposto alla sottoscrizione dell'atto presso lo studio del Curatore in Spoleto.

Spoleto, lì 8 ottobre 2025

Il Curatore

Dott. Marco Silvestrini