TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

Ufficio Del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

FALL.TO N. 2/2016

Giudice Delegato Dottoressa Sara Trabalza

Curatore Fallimentare Avv. Valentina Eresia

Il sottoscritto Avv. Valentina Eresia, Curatore del Fallimento n. 2/2016 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 20 Febbraio 2026 alle ore 11:00

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO n. 1

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Terreni siti in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, Via Giuseppe Saragat, Censiti al NCT foglio 126 partt. 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1936, 1948, 1949, 1952, 1953, 1954, 1958, 1960, 1961, 1963, 1964, 1967, 1970, 1973, 1975, 1980, 1982, 1984, 1985, 1986, 2090 e al foglio 104 part. 764.

Le aree si trovano all'interno di un'area artigianale/commerciale a 3 km a nord dal centro abitato di Spoleto, sono accessibili dalla pubblica via, hanno andamento pianeggiante, sono

prevalentemente lasciati a prato rustico con alcune alberature, ad eccezione di quelle già trasformate in strade verde e parcheggi per la lottizzazione.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale delle porzioni edificabili: mq 15.873 *

(*) si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree per strade verde e parcheggi (parte B3 nella relazione), in quanto sono di uso pubblico e destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione, qualora ne facesse richiesta

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti:

La parte B1 si compone dei terreni individuati al foglio 126 partt. 1948, 1949, 1953, 1954, 1958, 1960, 1963, 1975 e 1986, di mq catastali complessivi 7.378, è priva di sovrastrutture e parzialmente recintata, come già descritto ai punti precedenti.

La parte B2 si compone dei terreni individuati al foglio 126 partt. 1855, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1961, 1964, 1967, 1970, 1973, 1980, 1982 e 1985, di mq catastali complessivi 8.495, è priva di sovrastrutture e parzialmente recintata, come già descritto ai punti precedenti.

La parte B3 si compone dei terreni individuati al foglio 126 partt. 1870, 1871, 1936, 1952, 1984, 2090 e al foglio 104 part. 764, di mq catastali complessivi 15.920, parzialmente recintata, vi insistono due cabine elettriche e vi sono stati realizzati strade, parcheggi e spazi verdi.

Le parti B1 e B2 si trovano in condizioni di manutenzione discrete e non necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente. Vi si trovano piccoli cumuli di detriti e materiali edili che dovranno essere rimossi.

La parte B3 relativa alle strade e parcheggi appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le aiole risultano in parte invase dalla vegetazione (cfr. All. 7 Documentazione fotografica).

Stato di possesso: il lotto unico è libero da cose e persone, ad eccezione di piccoli cumuli di detriti e materiale vario. La parte B3 è già in gran parte utilizzata come pubblica via e parcheggio, pertanto vi circolano e stazionano mezzi e persone. Lo stimatore Geom. Marco Proietti in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in oggetto.

Valore di Stima Lotto 1 Euro 745.000,00 (settecentoquarantacinquemila/00)

Prezzo Base d'Asta Lotto 1 Euro 314.296,90 (trecentoquattordicimiladuecentonovantasei/90)

Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila)

LOTTO 2 (A1)

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su : Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella **465**, oltre alla quota del 30,6 % sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Il terreno si trova all'interno di una lottizzazione artigianale/commerciale a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

Il terreno è accessibile dalla pubblica via, ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature, con una porzione centrale a breccino.

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada di lottizzazione (part. 483 del foglio 1) e dalle aree già destinate a verde e parcheggi per la lottizzazione (part. 484 del foglio1 e part. 325 del foglio 7).

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 465: mq 2.055 *

(*) si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree comuni, in quanto sono destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti: Il Lotto A1 si compone del terreno part. 465 di mq catastali 2.055, privo di sovrastrutture, come già descritto ai punti precedenti, oltre alle quote del 30,6% delle parti comuni, ossia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (part. 483 e 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

La part. 465 si trova in condizioni di manutenzione discrete e non necessita di opere di adeguamento alla normativa vigente.

La strada di lottizzazione (part. 483) appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le partt. 325 e 484 sono in parte invase dalla vegetazione e parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". In particolare sulla part. 325 è parcheggiato un mezzo storico tipo "trebbia". Il costo per lo sgombero dei materiali, necessario anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato già valutato all'interno del computo metrico delle opere stesse (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti da 1 a 19, 29 e 30).

In base al PRG Parte Strutturale vigente tutte le aree del Piano compresa la part. 465 ricadono in zona Ip per Insediamenti artigianali ed industriali, e sono sottoposte a Vincolo idrogeologico, area a rischio archeologico; secondo il PRG Parte Operativa adottato tutte le aree del Piano ricadono in zona D2 artigianale di espansione. Inoltre le aree distinte alle particelle 325, 483 e 484 sono sottoposte anche al vincolo di rispetto elettrodotto. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente e datato 25/01/2024.

Stato di possesso: la part. 465 è libero da cose e persone, ad eccezione di un automezzo parcheggiato di proprietà ignota. Le part. 325 e 484 sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". La part. 483 è già utilizzata come pubblica via e parcheggio. Lo stimatore Geom. Marco Proietti in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in Ficulle.

Valore di Stima Lotto 2 Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)
Prezzo Base d'Asta Lotto 2 Euro 15.820,40 (quindicimilaottocentoventi/40)
Rilancio minimo: Euro 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 3 (A2)

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su : Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella **489**, oltre alla quota del 45,9 % sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Il terreno si trova all'interno di una lottizzazione artigianale/commerciale a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

Il terreno è accessibile dalla pubblica via, ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature.

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada di lottizzazione e dalle aree già destinate a verde e parcheggi per la lottizzazione.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 489: mq 3.125 *

(*) si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree comuni, in quanto sono destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti: Il Lotto A2 si compone del terreno part. 489 di mq catastali 3.125, privo di sovrastrutture, come già descritto ai punti precedenti, oltre alla quota del 45,9% delle parti comuni, ossia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (part. 483 e 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

La part. 489 si trova in condizioni di manutenzione discrete e non necessita di opere di adeguamento alla normativa vigente.

La strada di lottizzazione (part. 483) appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le partt. 325 e 484 sono in parte invase dalla vegetazione e ingombre di materiale vario. In

particolare sulla part. 325 è parcheggiato un mezzo storico tipo “trebbia” (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti da 1 a 19, 29 e 30). Il costo per lo sgombero dei materiali, necessario anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato già valutato all’interno del computo metrico delle opere stesse.

In base al PRG Parte Strutturale vigente tutte le aree del Piano compresa la part. 489 ricadono in zona Ip per Insediamenti artigianali ed industriali, e sono sottoposte a Vincolo idrogeologico, area a rischio archeologico; secondo il PRG Parte Operativa adottato tutte le aree del Piano ricadono in zona D2 artigianale di espansione. Inoltre le aree distinte alle particelle 325, 483 e 484 sono sottoposte anche al vincolo di rispetto elettrodotto. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente e datato 25/01/2024.

Il terreno part. 489 - come tutte le altre aree interessate dal Piano Attuativo ormai decaduto – è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto, ossia prima di poter edificare sarà necessaria l’approvazione di un nuovo Piano Attuativo e quindi il rilascio di un titolo edilizio.

Stato di possesso: la part. 489 è libera da cose e persone. Le part. 325 e 484 sono parzialmente ingombre di materiale vario tra cui un mezzo storico tipo “trebbia”. La part. 483 è già utilizzata come pubblica via e parcheggio. Lo stimatore Geom. Marco Proietti in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All’Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in Ficulle.

Valore di Stima Lotto 3 Euro 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00)

Prezzo Base d'Asta Lotto 3 Euro 24.257,90 (ventiquattromiladuecentocinquantasette/90)

Rilancio minimo: Euro 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 4 (A3)

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su : Terreno sito in Ficulle, loc. San Lazzaro, Via 25 Aprile, Censito al NCT foglio 1 particella **488**, oltre alla quota del 23,5 % sulle aree censite al NCT foglio 1 part. 483 e 484 e al foglio 7 part. 325.

Il terreno si trova all’interno di una lottizzazione artigianale/commerciale a 2 km a sud del centro abitato di Fabro Scalo, e a 4 km a nord del centro abitato di Ficulle, cui è collegata tramite la Strada Statale 71 e la Strada Piani – Via del Molino.

Il terreno è accessibile dalla pubblica via, ha sagoma rettangolare, andamento pianeggiante, è prevalentemente lasciato a prato rustico con alcune alberature.

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada di lottizzazione e dalle aree già destinate a verde e parcheggi per la lottizzazione.

Consistenza: Superficie Commerciale Vendibile = Superficie catastale part. 488: mq 3.190 *

(*) si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le aree comuni, in quanto sono destinate ad essere cedute alla pubblica amministrazione

Descrizione analitica dei beni compresi nei lotti: Il Lotto A3 si compone del solo terreno part. 488 di mq catastali 3.190, privo di sovrastrutture, come già descritto ai punti precedenti, oltre alle quote del 23,5% delle parti comuni, ossia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (part. 483 e 484 del foglio 1 e part. 325 del foglio 7).

La part. 488 si trova in condizioni di manutenzione discrete e non necessita di opere di adeguamento alla normativa vigente.

La strada di lottizzazione (part. 483) appare in condizioni di manutenzione discrete, mentre le partt. 325 e 484 sono in parte invase dalla vegetazione e ingombre di materiale vario. In particolare, sulla part. 325 è parcheggiato un mezzo storico tipo "trebbia" (cfr. All. 7 Documentazione fotografica, scatti da 1 a 19, 29 e 30). Il costo per lo sgombero dei materiali, necessario anche ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato già valutato all'interno del computo metrico delle opere stesse.

In base al PRG Parte Strutturale vigente tutte le aree del Piano compresa la part. 488 ricadono in zona Ip per Insediamenti artigianali ed industriali, e sono sottoposte a Vincolo idrogeologico, area a rischio archeologico; secondo il PRG Parte Operativa adottato tutte le aree del Piano ricadono in zona D2 artigianale di espansione. Inoltre, le aree distinte alle particelle 325, 483 e 484 sono sottoposte anche al vincolo di rispetto elettrodotto. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente e datato 25/01/2024.

Il terreno part. 488 - come tutte le altre aree interessate dal Piano Attuativo ormai decaduto – è edificabile solo tramite un intervento edilizio indiretto, ossia prima di poter edificare sarà necessaria l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo e quindi il rilascio di un titolo edilizio.

Stato di possesso: la part. 488 è libera da cose e persone. Le part. 325 e 484 sono parzialmente ingombre di materiale vario, tra cui un mezzo storico tipo "trebbia". La part. 483 è già utilizzata come pubblica via e parcheggio. Lo stimatore Geom. Marco Proietti in data 03/11/2023 ha provveduto alla richiesta di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato ecc. All'Agenzia delle Entrate (prot. n. 72626 in pari data) dal quale non risultava alcun contratto per i beni in Ficulle.

Valore di Stima Lotto 4 Euro 83.500,00 (ottantatremilacinquecento/00)

Prezzo Base d'Asta Lotto 4 Euro 35.226,60 (trentacinquemiladuecentoventisei/60)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/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 Geom. Marco Proietti 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 Avv. Valentina Eresia ai seguenti recapiti: tel.:** 0743/260728 o a mezzo mail all'indirizzo: valentina.eresia@gmail.com oppure **l'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

Ovvero 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 19 Febbraio 2026**, presso lo studio del Curatore Avv. Valentina Eresia in **Spoleto (PG) Via**

San Benedetto n. 83. 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 autenticherà 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. 2/2016 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 19 Febbraio 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 autenticherà 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. 2/2016 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 **20 Febbraio 2026** alle **ore 11,00** 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 20 Febbraio 2026 alle ore 11,00 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 11,00 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 sopporto 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 3% 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; nonchè 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 tulle le trascrizioni necessarie;
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;
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.sispo.it** **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.sispo.it** **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 dinnanzi 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 atresì 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 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) 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.

f) L'atto di cessione del o degli immobili acquistati, avverrà a mezzo di Notaio scelto dalla procedura, nel cui studio le parti sottoscriveranno la firma.

Spoleto, lì 22/12/2025

Il Curatore

Avv. Valentia Eresia