

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2024Giudice Delegato: **Dott.ssa Trabalza Sara**Curatore: **Dott.ssa Michela Frenguelli****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA ASINCRONA TELEMATICA**

La Dott.ssa Michela Frenguelli con Studio in Perugia, Curatore della LG in epigrafe indicata, a seguito di specifiche ordinanze e/o autorizzazioni del Giudice Delegato conservate agli atti, visto l'art.216 CCII, trattandosi di atto conforme al Programma di Liquidazione approvato

AVVISAche il giorno **04 Novembre 2025** alle ore **15:00**

avrà luogo la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona ex art.24 DM 32/2015, a mezzo del gestore soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, con gara in caso di più offerenti per i lotti degli immobili di seguito descritti, alle condizioni riportate nel presente Avviso di vendita.

LOTTO 4

- **PIENA PROPRIETÀ DI N. 1 GARAGE E N. 1 APPARTAMENTO CON FONDO SITI IN LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG)**

DESCRIZIONE: I due immobili (8-11), formanti il lotto 4, sono ubicati in località San Giovanni Di Baiano in Via Curiel n. 70 nel Comune di Spoleto, adibiti a garage ed abitazione con fondo; sono così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
173	35	9	C/6	3	25 M ²	EURO 45,19
173	35	18	A/2	3	4,5 VANI	EURO 395,09

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere n.1 appartamento di civile abitazione n.1 autorimessa ed un fondo inserite in un complesso immobiliare costituito da n.6 appartamenti con relativi fondi e n. 8 autorimesse.

L'edificio di tipologia a schiera, si trova a circa 80 m rispetto la viabilità principale ed è posto ad un livello ribassato rispetto la Strada Regionale 418.

IMMOBILE 8-11 (F.173 – PART. 35 – SUB. 9-18)

Lotto 4-5-6-7

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
AUTORIMESSA	29,90 M ²	50 %	14,95 M ²
ABITAZIONE	76,50 M ²	50 %	76,50 M ²
FONDO	7,50 M ²	30%	2,25 M ²
TERRAZZI	19,40 M ²	25%	3,73 M ²

Stato di Occupazione

L' immobile risulta attualmente libero.

Valore di Stima LOTTO 4	Euro 54.560,80
Prezzo di Vendita LOTTO 4:	Euro 30.690,50
Rilancio minimo in caso di gara:	Euro 1.000,00

Relazione di Stima del Lotto 4La **Relazione di Stima** a firma dell'Ing. Carlo Rossi, sarà disponibile per la consultazione nei siti internet:

- <https://pvp.giustizia.it/pvp>
- <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili del LOTTO 4 in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravanti iscritti si rimanda alla suddetta Relazione di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

LOTTO 5

- **PIENA PROPRIETÀ DI N. 2 GARAGE SITI IN LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG)**

DESCRIZIONE: I due immobili (9-10), formanti il lotto 5, sono ubicati in località San Giovanni Di Baiano in Via Curiel n. 70 nel Comune di Spoleto, adibiti a garage; sono così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
IMMOBILE 9	173	35	12	C/6	3	25 M ²	EURO 45,19
IMMOBILE 10	173	35	13	C/6	3	17 M ²	EURO 30,73

I garage sono posti al piano strada di un complesso immobiliare di maggiore consistenza e sono autonomi, in particolare l'autorimessa individuata con il Sub. 13 risulta collocata nella parte posteriore dell'immobile, mentre quella individuata con il Sub. 12 è autonoma e posta sul fronte dell'edificio in aderenza al complesso immobiliare.

IMMOBILE 9-10 (F.173– PART. 35 – SUB. 12-13)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
AUTORIMESSA	29,40 M ²	50%	14,70 M ²

Lotto 4-5-6-7

AUTORIMESSA	25,53 M ²	50%	12,77 M ²
Valore di Stima LOTTO 5:		Euro 15.383,20	
Prezzo di Vendita LOTTO 5:		Euro 8.653,05	
Rilancio minimo in caso di gara :		Euro 250,00	

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano attualmente liberi.

Relazione di Stima del Lotto 5

La **Relazione di Stima** a firma dell'Ing. Carlo Rossi, sarà disponibile per la consultazione nei siti internet:

- <https://pvp.giustizia.it/pvp>
- <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili del LOTTO 5 in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravanti iscritti si rimanda alla suddetta Relazione di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

LOTTO 6

- **PIENA PROPRIETÀ DI N. 1 NEGOZIO E FONDO SITI IN LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG)**

DESCRIZIONE: L'immobile (12), formanti il lotto 6, sono ubicati in località San Giovanni Di Baiano in Via Curiel n. 72-74-76 nel Comune di Spoleto, adibiti a negozio al piano terra con fondi al piano seminterrato di un fabbricato edificato su tre livelli; sono così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
173	35	4	C/1	4	102 M ²	EURO 1.285,36

Il negozio (Foglio 173 Part.lla 35 Sub. 4) è una porzione di fabbricato dove si svolge l'attività commerciale di pescheria. Gli ambienti di cui è formato risultano essere un vano principale destinato alla vendita, un vano destinato a lavorazione, due vani destinati allo stoccaggio dei prodotti, una zona antibagno/bagno ed una scala di collegamento con il piano inferiore per una superficie utile complessiva di 100,29 mq. Fanno parte della stessa unità n.3 vani fondo (di cui numero uno momentaneamente inaccessibile per chiusura vano porta al piano seminterrato) per una superficie di 73,64 mq.

IMMOBILE 12 (F.173 – PART. 35 – SUB. 4)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
NEGOZIO	102,96 M ²	100 %	120,96 M ²
FONDO	102,13 M ²	30 %	30,64 M ²

Stato di Occupazione

L'immobile risulta occupato e concesso in locazione con contratto in scadenza a luglio 2026.

Lotto 4-5-6-7

Valore di Stima LOTTO 6	Euro 60.960,00
Prezzo di Vendita LOTTO 6:	Euro 34.290,00
Rilanci per LOTTO 6:	Euro 1.000,00

Relazione di Stima del Lotto 6

La **Relazione di Stima** a firma dell'Ing. Carlo Rossi, sarà disponibile per la consultazione nei siti internet:

- <https://pvp.giustizia.it/pvp>
- <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili del LOTTO 6 in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravanti iscritti si rimanda alla suddetta Relazione di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

LOTTO 7

- **PIENA PROPRIETÀ DI N. 1 UFFICIO E FONDO SITI IN LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG)**

DESCRIZIONE: L'immobile (13), formanti il lotto 7, sono ubicati in località San Giovanni Di Baiano in Via Curiel n. 72-74-76 nel Comune di Spoleto, adibiti ad ufficio al piano primo con fondi al piano seminterrato di un fabbricato edificato su tre livelli; sono così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
173	35	5	A/2	3	5 VANI	EURO 438,99

L'ufficio (Foglio 173 Part.IIIa 35 Sub. 5) ha un accesso che avviene dal piano terra con una scala di collegamento al piano primo. Gli ambienti di cui è formato risultano essere n.5 vani principali, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno per la superficie utile complessiva di 101,50 mq. Fa parte della stessa unità un locale fondo al piano seminterrato, per una superficie utile di 14,90 mq

IMMOBILE 13 (F.173 – PART. 35 – SUB. 5)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
UFFICIO	120,96 M ²	100 %	120,96 M ²
FONDO	18,85 M ²	30 %	5,65 M ²
TERRAZZI	6,00 M ²	25 %	1,50 M ²

Stato di Occupazione

L'immobile risulta occupato e concesso in locazione con contratto in scadenza a ottobre 2026.

Valore di Stima LOTTO 7	Euro 53.271,50
Prezzo di Vendita LOTTO 7:	Euro 29.965,23

Lotto 4-5-6-7**Rilancio minimo in caso di gara:**

Euro 500,00

Relazione di Stima del Lotto 7

La **Relazione di Stima** a firma dell'Ing. Carlo Rossi, sarà disponibile per la consultazione nei siti internet:

- <https://pvp.giustizia.it/pvp>
- <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili del LOTTO 7 in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravanti iscritti si rimanda alla suddetta Relazione di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015)
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03 Novembre 2025**
- È PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579.3 CPC
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente IBAN **IT78H0344003006000000001068**, intestato a Ricco Giuseppe & c. spa - Istituto vendite Giudiziarie con la causale: "Tribunale di Spoleto-LG 17/2024 –Cauzione asta del LOTTO n..... ";
- DURATA ASTA: 72 ore, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 10 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 10 minuti. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 10 minuti dall'orario dell'ultimo rilancio.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La vendita dei beni si svolge sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi (Il Gestore della vendita è stato individuato nella società Ricco Giuseppe & c. spa - Istituto Vendite Giudiziarie).

1. Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03 Novembre 2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, presente alla sezione ufficialmente dedicata alla presentazione delle offerte telematiche.

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/>.

Lotto 4-5-6-7

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.

Presentatore

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., regolarmente in possesso di procura notarile, stipulata in data precedente a quella della presentazione dell'offerta.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell'offerta. Importo della cauzione e codice iban a identificazione del conto corrente sul quale effettuare il versamento sono indicati nella sezione DETTAGLI ASTA del presente avviso.

Il bonifico indicato dovrà recare la seguente causale: **numero della liquidazione giudiziale, la data fissata per esame delle offerte, numero del Lotto (se vi sono più lotti)**

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 del gestore entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato al gestore 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.

Marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato all'art. 12 D.M. 32/2015, ed altri requisiti integrati in ordinanza:

-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.

-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.

Lotto 4-5-6-7

-Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà contenere sempre i seguenti dati:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo di vendita indicato nel presente avviso;
- 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);
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico i cui al punto precedente;
- 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;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- 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);
- L'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Documenti allegati all'offerta

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- **copia del documento di identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **copia della contabile di avvenuto pagamento 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 minorenne, 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 (visura camerale) 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.**

Lotto 4-5-6-7

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:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- è inferiore al prezzo di vendita stabilito nell'avviso;
- 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.

Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

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 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 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.

Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica.

2. Modalità di svolgimento della gara

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Curatore ovvero il soggetto delegato alla vendita:

- 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 subordinato 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.

Lotto 4-5-6-7

L'asta asincrona si svolgerà sul sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> il giorno **04.11.2025 dalle ore 11:00 e avrà una durata di 72 (settantadue) ore salvo prolungamenti**, 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 avrà luogo 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

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

Lotto 4-5-6-7

Termini di pagamento

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 bancario intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicati dal Curatore a mezzo PEC, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari, il cui importo verrà comunicato dal Curatore a mezzo Pec.

L'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), gestore delle vendite, dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate sul proprio conto nel medesimo termine del saldo prezzo.
Il compenso del gestore IVG è costituito da una commissione calcolata in misura fissa del 2% (oltre IVA) sul prezzo di aggiudicazione; nonché spetta al gestore IVG il rimborso delle spese (Euro 96,98 per il solo lotto 7) e dei contributi Ministeriali già anticipati e di cui all'art.18 bis DPR 115 del 30/05/2002 pari ad **Euro 300,00** per ogni singolo lotto.

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

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, nonché degli oneri del gestore, presso un Notaio a scelta dell'acquirente, con costi e oneri a suo carico.

Condizioni della vendita e Garanzie

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 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, 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.

La regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali ove esistenti e/o ove sanabili, o per la riduzione in pristino, sono comunque a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le modalità e i tempi dell'attuale dettato normativo.

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

Lotto 4-5-6-7

organi.

L'aggiudicatario non potrà in alcun modo richiedere la revoca o l'annullamento dell'aggiudicazione ovvero risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo ovvero eccepire e/o contestare alcunché né alla Procedura né agli Organi della stessa (e segnatamente quindi il Giudice Delegato, il Curatore, il Comitato dei Creditori) nel caso di qualsivoglia ipotesi di diversità e/o modifica e/o variazione e/o difformità e/o carenza e/o mancanza e/o danneggiamento e/o in genere non corrispondenza degli elementi costituenti il compendio rispetto a quanto riportato negli allegati al presente avviso di vendita; l'aggiudicatario rinuncia inoltre, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura e dei relativi Organi qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni costituenti il compendio oggetto della presente vendita. La Procedura ed i relativi Organi sono altresì esonerati da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi su detti beni, anche di natura personale; per patto espresso l'esonero da responsabilità varrà anche se detti diritti non risultassero dai documenti allegati a questo avviso o dai pubblici registri immobiliari e/o dal registro delle imprese e/o da qualsiasi altro pubblico registro.

Quanto precede varrà anche per eventuali non rispondenze a qualsivoglia normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento di uno o più degli elementi costituenti il compendio; in ogni caso eventuali elementi compresi nel compendio non rispondenti alle normative attualmente vigenti verranno considerati oggetto della vendita unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura e dei relativi Organi per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario.

Eventuali provvedimenti e/o iniziative in genere da parte dell'Agenzia delle Entrate dirette alla rideterminazione della natura dell'atto di trasferimento e/o alla rideterminazione del relativo trattamento fiscale e/o del relativo carico fiscale in genere faranno carico, anche per la corrispondente somma di sanzioni e interessi, esclusivamente ed integralmente all'aggiudicatario che non potrà in alcun modo richiedere la revoca o l'annullamento dell'aggiudicazione ovvero risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo ovvero eccepire e/o contestare alcunché né alla Procedura in generale né agli Organi della stessa.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario successivamente all'atto di trasferimento della proprietà solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché alle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Spese notarili, accessorie e tributi

Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, nonché le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e i iscrizioni gravanti sull'immobile, l'eventuale IVA, l'imposta di registro e le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore) e gli altri oneri fiscali e diritti, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 92/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

Imposte, ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposte e a tassazione secondo le disposizioni di legge (Imposta di registro o IVA); l'importo dovuto per gli oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC a seguito aggiudicazione definitiva.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà specificatamente dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Trasferimento della proprietà

Lotto 4-5-6-7

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, 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 dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

Consegna

Gli immobili liberi verranno consegnati all'acquirente a seguito dell'atto di trasferimento, in data da concordare con il Curatore ovvero con l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Gli immobili occupati in affitto, potranno essere materialmente acquisiti all'esito della naturale scadenza del contratto, fermo il subentro nel diritto attivo e passivo derivante dal trasferimento.

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.

4. Disposizioni finali

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.

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.

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

Per quanto non disciplinato si rinvia alle disposizioni del libro VI c.p.c. in p.to compatibili.

Sarà data pubblica notizia almeno 30 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.

Visione dei beni

Spetta a ciascun interessato o partecipante all'asta il diritto di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Allo scopo, si segnala che la visione dei lotti in vendita sarà eseguita in favore degli interessati all'acquisto, che prenoteranno la visita, compilando il "form" accessibile cliccando l'apposito tasto "prenota visita" posto all'interno della scheda di pubblicazione dell'avviso all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it).

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 o al numero 075/3759748 od anche tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica fallimenti@ivgumbria.eu, ovvero al Curatore al numero 340 7381080.

Lotto 4-5-6-7

Perugia, li 02.09.2025

Il Curatore
Dott.ssa Michela Frenguelli