



TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 35/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Trabalza Sara**

Curatore: **Dott. Fulvio Cociani**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ASTA ASINCRONA TELEMATICA

Il Dott. Fulvio Cociani 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

AVVISA

che il giorno **07 Luglio 2026** alle ore **11:00**

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 UNICO

DESCRIZIONE:

Il complesso immobiliare sito nel Comune di Nocera Umbra (PG) Frazione Poggio Parrano n. 42 è composto da sette corpi di fabbrica, una piscina, corte pertinenziale e terreni agricoli, con destinazione prevalente agricola e agrituristica.

Per maggiore chiarezza, a ciascun bene sarà assegnata una lettera identificativa, riportata nella mappa generale, così da facilitarne la localizzazione. La descrizione seguirà l'ordine riportato nelle tabelle dei dati catastali

A) Fg. 58 part. 52 (D10)

Fabbricato a uso agriturismo ristorativo/ricettivo, sviluppato su quattro piani fuori terra (di cui l'ultimo costituito da una soffitta/sottotetto), con struttura portante in muratura.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è buono, risultando tuttora funzionante. Il piano terra è destinato all'attività di ristorazione e comprende sala da pranzo, cucina, magazzini, servizi igienici, bar e reception. In aderenza e a servizio della sala ristorante è stata realizzata, in assenza di autorizzazione edilizia, una o più strutture in legno tamponate con vetrate. I piani primo e secondo, adibiti ad attività ricettiva, sono suddivisi in camere da letto dotate di servizi igienici. Le finiture si presentano in buono stato, sebbene prive di elementi di particolare pregio. Gli impianti risultano funzionanti e conformi agli standard per l'uso residenziale. Il piano terzo (sottotetto) è dotato di finiture interne e di un servizio

FC

igienico. È presente l'impianto elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente, ad eccezione del bagno. Si segnalano infiltrazioni localizzate provenienti dalla copertura.

B) Fg. 58 part. 536 (F1)

Trattasi della corte pertinenziale dell'edificio "A"

C) Fg 58 part. 285 (D10)

Fabbricato ad uso abitativo/ricettivo, censito al catasto urbano con categoria D10 quindi strumentale all'attività agricola, probabilmente alloggio del conduttore del fondo ora camere al servizio dell'attività agrituristica, si sviluppa su due livelli (seminterrato/terra e primo).

Al piano seminterrato/terra ci sono un garage e due magazzini con un accettabile grado di finitura. Il piano primo, accessibile da una scala esterna con pedate ed alzate in pietra naturale, è suddiviso in 4 camere da letto con annesso bagno. Le finiture sono buone e le dotazioni impiantistiche sono standard per la civile abitazione

D) Fg 58 part. 282 (D10)

Edificio ad uso agricolo, destinato a stalla e magazzino, sviluppato su due livelli fuori terra, con pianta rettangolare e una piccola appendice a un solo piano. La struttura è realizzata in muratura portante intonacata, ma non tinteggiata. Il solaio interpiano è in laterocemento, mentre la copertura è costituita da struttura in legno con soprastante strato di fibrocemento. I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera zincata. Le finiture sono di modesto pregio e non rivestono particolare rilevanza ai fini della valutazione estimativa.

E) Fg 58 part. 566 (A7)

L'unità immobiliare è costituita da una villetta a pianta articolata, di recente costruzione, situata su un'area pianeggiante ai piedi della proprietà fondiaria oggetto di perizia. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è composto da: soggiorno, cucina, quattro camere da letto, due bagni, disimpegno e portico. Il

terreno di pertinenza è sistemato a giardino ed è completamente recintato.

F) Fg 58 part. 283 (C2)

Fienile con struttura portante in acciaio, copertura a capanna sostenuta da travi reticolari in acciaio e soprastante manto di copertura costituito da pannelli in onduline di fibrocemento.

G) Fg 58 part. 281 (C6)

Fabbricato rurale adibito a stalla, realizzato con struttura portante in ferro e tamponamenti perimetrali in blocchi di cemento precompresso. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo, mentre le facciate esterne risultano intonacate. La copertura è del tipo a capanna, composta da travi reticolari in ferro e travi secondarie del tipo "omega", anch'esse in ferro. La superficie complessiva è pari a circa 250 mq, di cui 50 mq realizzati in assenza di titolo abilitativo (si rimanda al capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia). In prossimità del manufatto ed al suo interno sono presenti notevoli materiali e beni mobili da smaltire presso discariche specializzate.

H) Fg 58 part. 286 (non censito al C.U.)

Fabbricato ad uso agricolo/agrituristico, dalla conformazione articolata. La porzione principale è realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponamenti perimetrali, e si sviluppa su due livelli: piano terra/sottostrada e piano primo.

Il piano terra/sottostrada è suddiviso in cinque locali ad uso magazzino, rifiniti con pareti intonacate al civile, pavimentazione in monocottura e infissi in ferro. Il piano primo è destinato all'accoglienza e ospita sette camere da letto, ciascuna con bagno privato, oltre a locali di disimpegno e un ripostiglio.

A ridosso del corpo principale si trovano altre tre strutture, tutte a un solo piano. Lo stato generale di conservazione è buono, buone anche la dotazione impiantistica. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sopra descritto, a circa 10 metri dallo stesso, insiste, sulla medesima particella catastale, ma non accatastato né censito, un piccolo manufatto in muratura ad uso rimessa, intonacato e tinteggiato. Non si segnalano particolari finiture. All'interno dell'immobile sono presenti notevoli materiali e beni mobili da smaltire presso discariche specializzate.

I) Fg 58 part. 563 (C.U.)

Annesso con struttura portante e tamponamenti in legno, articolato in due camere da letto, soggiorno, cucina e bagno, per una superficie complessiva di circa 50 mq. I pavimenti sono in monocottura e gli

infissi realizzati in legno. Il fabbricato si trova in adiacenza alla piscina al servizio della struttura, completa di impianto per la depurazione dell'acqua, accessori funzionali e due cabine in legno adibite a spogliatoi, ciascuna dotata di doccia esterna. La piscina, di forma rettangolare, presenta una superficie balneabile pari a 14 x 7 metri e un'altezza media di 2 metri.

Per quanto riguarda i terreni agricoli oggetto di valutazione, si evidenzia che essi presentano una conformazione irregolare e un'orografia accidentata. Non sono presenti sistemazioni agrarie né impianti irrigui. Le colture attualmente in atto sono:

Arboree: Oliveto (in parte abbandonato);

Forestali: Bosco ceduo di tipo Orno-ostrieto.

La superficie agricola disponibile è in gran parte occupata da aree boscate e circonda il complesso ricettivo oggetto di perizia.

Nel complesso, l'appezzamento si estende per circa 5,6 ettari, costituendo un corpo unico di forma relativamente compatta. Il terreno si sviluppa lungo un versante collinare, con un'altitudine che varia dai 570 m s.l.m. in prossimità dei fabbricati, fino a circa 660 m s.l.m. al confine superiore del bosco.

I terreni sono accessibili tramite sentieri sterrati. La destinazione d'uso catastale risulta suddivisa tra:

Bosco;

Seminativo;

Oliveto (parzialmente incolto).

Gli immobili sono così distinti nel Catasto Urbano. del Comune di Nocera Umbra:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
58	52		D10			EURO 6.216,00
58	536		F1		1212 M ²	-
58	285		D10			EURO 2.164,00
58	282		D10			EURO 670,00
58	566		A7	01	7,5 VANI	EURO 581,01
58	283		C2	01	198 M ²	EURO 143,16
58	281		C6	01	190 M ²	EURO 245,32
58	286					
58	563					

Gli immobili sono così distinti nel Catasto Terreni. del Comune di Nocera Umbra:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ'	CLASSE	SUPERF.HA	SUPERF.ARE	SUPERF.CA	Rd	RA
58	17	SEM. ARB.	03	00	40	70	EURO 8,20	EURO 14,71
58	18	PASC CESPUG	01	00	07	00	EURO 0,29	EURO 0,22
58	39	SEM. ARB	03	00	07	00	EURO 1,45	EURO 2,53
58	40	PASCOLO ARB	01	00	22	40	EURO 2,31	EURO 0,81
58	41	BOSCO CEDUO	02	00	26	40	EURO 1,36	EURO 0,55
58	42	ULIVETO	U	00	12	64	EURO 2,55	EURO 0,85
		PASCOLO ARB.	01	00	13	36	EURO 1,31	EURO 0,48

58	50	SEM. ARB	02	00	00	18	EURO 0,06	EURO 0,07
58	51	SEM. ARB	01	00	02	90	EURO 1,12	EURO 1,42
58	55	ULIVETO	U	00	06	15	EURO 1,27	EURO 0,41
		PASCOLO ARB.	01	00	33	65	EURO 3,48	EURO 1,22
58	56	ULIVETO	U	00	36	20	EURO 7,29	EURO 2,43
58	58	SEMIN.	04	00	15	30	EURO 2,29	EURO 4,74
58	61	BOSCO CEDUO	02	00	65	55	EURO 3,39	EURO 1,35
58	253	BOSCO CEDUO	02	00	02	00	EURO 0,10	EURO 0,04
58	280	ULIVETO	U	01	01	97	EURO 20,54	EURO 6,85
58	288	SEMIN ARBOR	02	00	36	00	EURO 10,97	EURO 14,87
58	562	SEMIN ARBOR	02	00	57	79	EURO 17,61	EURO 23,88
58	564	ULIVETO	U	00	36	04	EURO 7,26	EURO 2,42
58	567	ULIVETO	U	00	39	04	EURO 7,86	EURO 2,62

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano liberi,

Valore di Stima del LOTTO UNICO:	Euro 547.400,00
Prezzo di Vendita del LOTTO UNICO:	Euro 437.920,00
Offerta minima per il LOTTO UNICO:	Euro 328.440,00
Rilancio minimo in caso di gara	Euro 5.000,00

Relazione di Stima

La **Relazione di Stima**, redatta dal Geom. Gianfranco Chiavini sarà disponibile per la consultazione nei siti internet:

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

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 06 Luglio 2026**

- È PREVISTA LA POSSIBILITÀ 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 35/2024 –Cauzione asta del LOTTO UNICO";
- 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.

MODALITÀ 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 06 Luglio 2026**, 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/>.

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 antecedente 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)**

FC

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

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

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.

-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**, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge** (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione**;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del **provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare**;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, **copia del documento da cui risultino i poteri (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.
- 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 all'offerta minima stabilita 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.

L'asta asincrona si svolgerà sul sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> il giorno **07.07.2026 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

Termini di pagamento

FC

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 2,5 % (oltre IVA) sul prezzo di aggiudicazione; nonché spetta al gestore IVG il rimborso delle spese sostenute e dei contributi Ministeriali già anticipati e di cui all'art.18 bis DPR 115 del 30/05/2002.

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 scelto dalla procedura (presumibilmente il Notaio Marco Galletti con studio in Perugia), con costi e oneri a carico dell'aggiudicatario.

In questa sede dovrà essere messo a disposizione del Notaio anche il certificato energetico previsto dal d.lgs. 92/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, che dovrà essere predisposto e fornito dall'aggiudicatario, a mezzo di tuo tecnico di fiducia, con costi e spese 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 incumbente, 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 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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Il relativo provvedimento di cancellazione sarà disposto dal Giudice Delegato a norma dell'Art.217 CCII e sarà successivamente fornito, affinché l'aggiudicatario, a mezzo del notaio rogante, possa procedere a sua cura e spese alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli.

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 iscrizioni gravanti sull'immobile, l'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte e gli altri oneri fiscali e diritti, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare al momento del rogito, ovvero, ovvero in data anteriore a seguito di preventivi accordi fra le parti.

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 di aggiudicazione definitiva.

FC

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

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

Il possesso e il pieno godimento del cespite, fatti salvi i diritti acquisiti, potranno essere conseguiti previo accordo con la procedura all'esito della registrazione dell'atto di cessione.

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, solo a coloro i quali 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 075/5721304.

Perugia, lì 05.03.2026

Il Curatore
Dott. Fulvio Cociani

