

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 13/2018
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SARA TRABALZA
CURATORE: DOTT. PAOLO BURINI

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA MISTA

Il sottoscritto dott. Paolo Burini con studio in Spoleto (PG), Via dei Filosofi n. 59 nominato Curatore del fallimento n. 13/2018

PREMESSO

- che con sentenza del 25.01.2018 pubblicata in cancelleria il 12.03.2018, il Tribunale di Spoleto ha dichiarato aperta la procedura di fallimento;
- che in data 30.04.2025 veniva approvato il supplemento del programma di liquidazione;
- che con decreto del 02.05.2025 il Tribunale di Spoleto ha autorizzato il Curatore dott. Paolo Burini al compimento delle operazioni di vendita;
- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazioni offerte, nonché le perizie di stima sul sito internet www.fallcoaste.it.
- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati prendendo contatto con il Curatore dott. Paolo Burini.
- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara, delle condizioni generali di vendita, nonché del modello di presentazioni offerte.

Tutto ciò premesso,

AVVISA

che il giorno 29 Ottobre 2026 alle ore 12:00

presso lo studio del Curatore dott. Paolo Burini in Spoleto (PG) Via dei Filosofi n. 59

si darà luogo allo svolgimento della vendita **senza incanto sincrona mista** ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita dei lotti immobiliari di seguito descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

STABILISCE

a) Per l'offerente telematico

Per partecipare l'offerente telematico dovrà compilare l'offerta nell'apposito modulo ministeriale, rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle

condizioni generali del sito stesso e nell'avviso di vendita. Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato per il **giorno 28 ottobre 2026 ore 12:00**. Gli offerenti telematici riceveranno a quel punto a mezzo PEC, prima dell'inizio della gara, le credenziali temporanee per poter accedere al sito www.fallcoaste.it. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

b) Per l'offerente tradizionale

per partecipare occorre il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) che dovrà avvenire presso studio del dott. Paolo Burini sito in Spoleto, via dei Filosofi 59, **entro le ore 12.00 del giorno 28 ottobre 2026**.

FISSA

quale prezzo base di vendita la somma stabilita per il lotto come di seguito indicata, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Gli Immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento **Geom. Stefano Massani** alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ su terreno edificabile sito nel Comune di Spoleto, censito al catasto terreni del Comune di Spoleto al Foglio 66 particella n.1125 sub.11 di mq 640 circa:

Prezzo base di vendita: € 14.400 (quattordicimila quattrocento/00).

Deposito per cauzione: non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Rilancio minimo obbligatorio in caso di gara: € 500,00 (cinquecento/00).

Disponibilità del bene: *libero*

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per i lotti, come meglio sopra individuati, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata telematicamente ("offerente telematico") o in modo cartaceo ("offerente tradizionale").

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del Curatore dott. Paolo Burini.

Prima dell'inizio della gara il Curatore registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *login* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Gli offerenti tradizionali dovranno presentare l'offerta esclusivamente mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del modello di presentazione dell'offerta completo di allegati indispensabili ai fini della validità dell'offerta.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 – Termine, modalità di deposito dell'offerta e cauzione

- L'offerta sottoscritta, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

1) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente con 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. 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 ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta);

- 2) **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, la sede, numero di iscrizione nel registro delle imprese, la partita I.V.A., il recapito telefonico, generalità del legale rappresentante ed indirizzo di posta elettronica. Dovrà inoltre 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;
- 3) **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;
- 4) **in ogni caso**, l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notifiche e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale Civile di Spoleto;
- 5) **i dati identificativi del bene** (procedura fallimentare n. 13/2018 Tribunale di Spoleto) per il quale l'offerta è proposta;
- 6) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 7) **l'indicazione del tempo e del modo di pagamento**, che dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 8) **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al curatore alla valutazione stessa dell'offerta**, ad esempio eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- 9) **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, 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;
- 10) **l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali**.

Il deposito potrà avvenire sia telematicamente oppure mediante consegna a mano, presso lo studio del Curatore dott. Paolo Burini, **entro il giorno 28 ottobre 2026 ore 12:00.**

L'offerta "tradizionale" irrevocabile di acquisto corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e corredata da tutti gli allegati dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente:

- la dicitura "Tribunale di Spoleto - data vendita 29.10.2026"

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Con l'offerta "tradizionale" il deposito cauzionale dovrà avvenire tramite assegno circolare, di importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato a "Tribunale di Spoleto - Fallimento n. 13/2018".

Per quanto concerne la vendita telematica, è necessario comprovare l'avvenuto versamento della 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 **IBAN: IT71X0306911884100000010203** (Intestato *a Zucchetti Software Giuridico srl*).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione Fallimento n. 13/2018".

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 ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 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.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dal Curatore, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario: **29 ottobre 2026 ore 12:00**

Ciascun offerente tradizionale, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Curatore in sede di gara o inviata in caso di offerente telematico.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il Curatore procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile o di bonifico, a seconda dei casi sopra citati, pari al 10% del prezzo indicato nell'offerta.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta: ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il Curatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte: esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Curatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 120 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi ed agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo sempre nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del giudice delegato.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del Curatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Spoleto Fallimento n. 13/2018", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal Curatore.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuati a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Spoleto - Fallimento n. 13/2018" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato dal curatore.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo

esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo agli organi della procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.
- **Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.**

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 L.F., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Spoleto.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Spoleto, 31.08.2026

Il Curatore
dott. Paolo Burini