

TRIBUNALE CIVILE di SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento nr. 36/2019

Giudice delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore Fallimentare: Dott. Marco Silvestrini

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il Dott. Marco Silvestrini Curatore Fallimentare del Fallimento n.36/2019 della società C. & M. Edilizia Sas di Ceccucci e soci e del socio Ceccucci Emilio nominato dal Tribunale di Spoleto con decreto del 27/09/2017, con studio in Spoleto, Via Cacciatori delle Alpi n. 1 tel./fax 0743220888 Pec della procedura msilvestrini@legalmail.it, nel quadro delle attività del fallimento

AVVISA CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM) soggetto autorizzato ex art. 107 l.f. iscritto al n. 15 del registro tenuto dal MinGiustizia, a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> e innanzi al Curatore Fallimentare presso lo studio con sede in Spoleto, Via Cacciatori delle Alpi n. 1, nella modalità **“Sincrona Mista”**, il giorno **18/12/2026 alle ore 16:00** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Del seguente bene immobile:

CESPITE 14

Piena proprietà del Palazzo Gentilizio ubicato nel centro storico di Trevi, all'interno della prima cerchia muraria di epoca romana, in Via Cavour n. 11. Lo stesso edificio si affaccia sulla vallata sottostante, con un giardino a terrazzo impostato sulle stesse mura. La sua edificazione è stata accertata nella prima metà del 1600. La struttura portante è in pietra, poggiante direttamente sulla roccia.

Lo stesso immobile risulta vincolato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto del 20/10/2005, emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria, ai sensi del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42, in quanto edificio di importante interesse storico artistico. In conseguenza di tale status è previsto:

- **l'obbligo dell'apertura al pubblico del Palazzo, con visite ogni terzo lunedì di ogni mese;**
- **il diritto di prelazione, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nel caso di vendita.**

L'edificio si sviluppa su 4 livelli, con ingresso principale, al piano terra, da Via Cavour, collegati da uno scalone rivestito in pietra serena.

1. Al piano terra si trovano i saloni di rappresentanza e la cucina caratterizzata da un grande focolare. I saloni si affacciano sul giardino, accessibile tramite un'elegante scalinata esterna. Tutti i soffitti a volta sono decorati da tempere datate fine '800. Tra il piano terra ed il primo esiste un "mezzanino" di superficie circa 30 mq. adibito a locali di servizio: lavanderia, ecc.
2. Il piano primo sottostrada è caratterizzato da una serie di archi, con attrezzature d'epoca per la lavorazione e la raccolta dell'olio e locali anticamente funzionali al mulino (stalla per gli animali addetti alla macina, cisterna per la raccolta dell'acqua piovana). Altri locali: lavanderia, lavatoi in pietra, locali di deposito, cucina con camino con elementi quattrocenteschi. La pavimentazione del frantoio è originale in cotto e sestini a spina.

3. Al piano primo, si trovano le camere da letto, anch'esse dipinte, mentre sull'ingresso principale si apre un salone con soffitto a cassettone, decorato con cornici dorate. La pavimentazione del piano terra e primo sono in graniglia colorata, diversificate per disegno e colore nei vari ambienti.
4. Il secondo piano, originariamente destinato al personale di servizio, è privo di elementi decorativi, con finestre più piccole. I pavimenti, dopo l'intervento di restauro, sono in legno. Nella parte centrale è stato ricavato una sala multiuso teatro, biliardo, ecc. Le altre stanze devono essere ancora completate per quanto attiene le finiture. Al di sopra del vano scala a livello del sottotetto, esiste un ambiente di circa 20 mq., con finestra, ad uso non precisato.

Individuazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Trevi Foglio 34 - Part. 175 - Sub 11 - Piano S1/T/1°/2° - Cat. A/1 - Cl. U - Cons. 40 vani - Sup. Cat. 1405 mq - R.C. € 3.821,78.

Stato di possesso/proprietà: l'immobile risulta abitato, ad eccezione del piano secondo e di un locale (a sinistra entrando dalla porta di servizio), con apertura anche sul giardino del roseto per una superficie complessiva di mq. 300, tenuto in locazione dalla Fondazione Conti TONI di GIGOLI con sede in Trevi per la durata di anni 10, al canone di Euro 1. Contratto di locazione stipulato in data 04-07-2018 e Registrato all'Agenzia delle Entrate in data 11-07-2018 al n. 1584 serie 3Te codice identificativo n. T3E18T001584000SJ. Contratto di locazione allegato alla perizia.

Asta: 18/12/2026 alle ore 16:00

Base d'asta: € 1.019.728,99 oltre diritti d'asta del 3% + iva

Rilancio: € 30.000,00

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Franco De Angelis, al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, pbgsrl.it e pbg.fallcoaste.it

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

1 a) Offerente telematico

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche. Le offerte potranno essere presentate sia telematicamente previa registrazione sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it> sia nella tradizionale forma cartacea in busta chiusa presso lo studio del Curatore Fallimentare Dott. Marco Silvestrini in Spoleto, Via Cacciatori delle Alpi n. 1.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al Fall.to 36/2019 - C. & M. Edilizia Sas alle coordinate IBAN: IT25B0344021801000000243300 specificando nella causale "Fall.to n. 36/2019 cauzione Cespite ____". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 12:00 del giorno 14/12/2026**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario sul conto della procedura;
- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto **FAI UNA OFFERTA** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della **PRIMA OFFERTA**, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:
- ◇ copia del bonifico bancario;

- ◇ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
- ◇ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 14/12/2026 alle ore 12:00.

Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati**. Nel caso non vi siano errori, il gestore della vendita invierà un **codice PIN**, univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci**.

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

1 b) Offerente cartaceo

Far pervenire entro **le ore 12:00 del giorno 14/12/2026** presso lo studio del Curatore Fallimentare la presentazione di un'offerta in busta chiusa cauzionata del 10% tramite assegno circolare intestato al "Fall.to 36/2019 - C. & M. Edilizia Sas", con copia del documento d'identità valido dell'offerente in caso di persona fisica; se persona giuridica denominazione o Ragione sociale, Partita Iva , Cod. Fiscale; Numero REA , Luogo della Sede Sociale, Visura Camerale aggiornata, nome , cognome e Codice Fiscale degli amministratori o di chi ha la Rappresentanza Legale nonché copia dei loro documenti d'identità in corso di validità.

Ogni busta esternamente dovrà contenere esclusivamente il numero e l'anno della procedura **36/2019** e la data della vendita e sarà identificata da un numero, attribuita in modo crescente in relazione all'ordine di arrivo. Il Curatore Fallimentare apporrà sulla busta i dati identificativi e i recapiti di colui che l'ha materialmente presentata, che potrà essere persona diversa dall'offerente e ne rilascerà attestazione al depositante.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente il giorno 18/12/2026 alle ore 16:00 avrà inizio la procedura competitiva di vendita presso lo studio del Curatore Fallimentare Dott. Marco Silvestrini in Spoleto, Via Cacciatori delle Alpi n. 1, utilizzando la piattaforma telematica Fallco (pbg.fallcoaste.it), con l'assistenza del gestore PBG srl.

Il giorno della procedura competitiva di vendita l'offerente cartaceo sarà tenuto a presentarsi presso lo studio del Curatore Fallimentare mentre l'offerente telematico, che avrà presentato domanda d'iscrizione online, parteciperà alla gara collegandosi tramite la piattaforma telematica Fallco (pbg.fallcoaste.it) senza il bisogno di essere fisicamente presente. Sarà in ogni caso possibile aggiudicare al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 3 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

2) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita è **Irrevocabile** sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

3) Aggiudicazione.

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e entro 10 (dieci) giorni potrà pervenire alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

Si rende noto che a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali è riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile all'esito delle procedure competitive di vendita, pertanto l'aggiudicazione potrà ritenersi definitiva non prima che siano trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di prelazione previsto.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 4) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEgni BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di "Fall.to 36/2019 - C. & M. Edilizia Sas", entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre il giorno precedente non festivo la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal Curatore Fallimentare ai sensi del successivo punto 9.
- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.
- 6) Il trasferimento dei beni avverrà contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio che verrà incaricato dalla Procedura. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 10 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva.
- 7) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.

- 8) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

- 9) che il Curatore Fallimentare informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora di stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 10) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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;
- 11) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto notarile di compravendita.
- 12) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;
- 13) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;
- 14) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;
- 15) che per informazioni e visite degli immobili, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it.