



## TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Civile

Ufficio Del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

CONCORDATO PREVENTIVO R.G.E 8/2019

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza, resa nell'ambito del concordato preventivo Tribunale di Spoleto n. 8/2019, il sottoscritto Dott. Marco Locci, in qualità di Liquidatore Giudiziale, rende noto che, presso la sede della sala d'aste sita a Spoleto in via XXV Aprile n. 52

**Il giorno 16 Maggio 2024 alle ore 10,00**

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

### DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Lotto n. 1: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.**

Il compendio è situato nella fraz. Cerqueto del comune di Marsciano (PG) a ridosso del centro abitato, ad una distanza di circa km. 5 dal capoluogo, lungo la Strada Statale n. 317 Marscianese al Km. 40, con facile ed immediata individuabilità ed accessibilità raggiungibile a mezzo viabilità ordinaria risultando a km. 10 uscita "Marsciano" del raccordo autostradale Perugia-Orte "E45", con giacitura in lieve pendio facilmente sfruttabili anche ai fini edificatori.

Il lotto su cui sorge il complesso oggetto del compendio è composto dalla particella n. 108 del foglio n. 83 della superficie complessiva di mq. 24.663,00.

*Il complesso industriale è stato realizzato negli anni '70 ed è costituito da:- Stabilimento di produzione piano terra:*

Costituito di fatto da due edifici realizzati in aderenza a formare unico complesso edilizio, uno realizzato in struttura di ferro e l'altro in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 01) .

La porzione con struttura portante in ferro (colonne e capriate del tetto) ha tamponatura esterna nel lato a monte e nelle due testate in pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 02) .

Locale a pianta rettangolare delle dimensioni di circa m. 69,00 x m. 14,60 per una superficie di circa mq. 1.010,00 con altezza interna di circa mt. 7,70, destinato alla lavorazione dei prefabbricati, con nella testata lato sud di un ampio locale ad uso laboratorio, a servizio dell'impianto di betonaggio, della superficie di circa mq. 162,00.

Presente un carroponete su binari laterali in travi di ferro della portata di 20 ton.,

il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione in relazione alla destinazione d'uso del locale.

La porzione posta a valle del complesso edilizio sopra citato è costituita da un secondo capannone realizzato in aderenza con struttura portante con pilastri e capriate in elementi prefabbricati di cemento armato precompresso, tamponatura presente sul lato a valle e nelle due testate e aperta verso il capannone adiacente in pannelli prefabbricati di cemento armato (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 03) .

Locale a pianta rettangolare delle dimensioni di circa m. 70,00 x m. 21,00 per una superficie di circa mq. 1.468,00 con altezza interna di circa mt. 8,30, destinato alla lavorazione dei prefabbricati, nella testata lato sud locale comando dei quadri elettrici e centrale di betonaggio per una superficie di circa mq. 77,00, presente un carroponete su binari laterali in travi di ferro della portata di 20 ton.,

con nel lato nord-ovest di un locale ad uso laboratorio analisi cubetti cl.s. della superficie di circa mq. 14,00, il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione in relazione alla destinazione d'uso del locale.

*-Magazzini-locali di deposito al piano seminterrato:*

Al piano seminterrato del capannone posto più a valle sono presenti alcuni locali accessibili dal piazzale costituente la corte pertinenziale del complesso, utilizzati come laboratorio, ripostiglio, locali deposito e locali al servizio della centrale di betonaggio (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 04) .

I locali si sviluppano sul lato est per su una superficie coperta pari a circa mq. 312, sono adibiti a laboratorio, ripostiglio e deposito (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 05 e n. 06) con altezza interna di mt. 2,60 struttura perimetrale in muri di cemento armato e solaio superiore in pannelli di latero-cemento. Risultano essere in normale ed ordinario stato di manutenzione e conservazione in relazione alla loro destinazione d'uso.

Sempre al piano seminterrato nella porzione nord sempre al disotto dalla edificazione più recente è presente un locale ad uso laboratorio delle dimensioni di mt. 21,00 x 9,10 per una superficie di circa mq. 191 di cui circa mq. 70 con solaio superiore per un'altezza utile di mt. 2,60 mentre per la restante porzione l'altezza complessiva è di mt. 11,30 (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 07 e n. 08).

*-Centrale di betonaggio:* Su lato sud dello stabilimento si sviluppa la centrale di dosaggio e betonaggio con presenza di silos per cemento, vasche raccolta inerti selezionati, nastri estrattori, mescolatrice (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 09 e n. 10).

*-Attrezzature e strutture presenti sul lotto:*

Sul lato sud-ovest del lotto è presente una stazione di pesa del tipo interrato con pedana in grado di ospitare un autotreno e/o autoarticolato, con relativo locale in muratura per alloggiamento sistema di controllo del peso e tettoia adiacente complessivamente per una superficie di mq. 70,00 (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 11 e n.12).

Sul lato Est del lotto è presente una vasca interrata per la raccolta di acque meteoriche della superficie di circa mq. 254,00, realizzata in calcestruzzo armato in opera dell'altezza interna di accumulo pari a mt. 3,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 13 e n. 14) .

All'interno del lotto nella zona nord-est è stata realizzata una tettoia con funzione di deposito per stoccaggio materiali prefabbricati, con muro in cemento armato in opera a monte di sostegno del terrapieno esistente, muri costituenti la delimitazione delle aree di deposito realizzati in cemento armato in opera per una lunghezza di mt., 3,00 con copertura costituita da struttura in ferro e lamiera grecata superiore per una superficie coperta di circa mq. 458,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 15 e n. 16).

Fa parte dello stabilimento anche una cabina elettrica realizzata in pannelli prefabbricati in calcestruzzo a servizio dello stabilimento stesso della superficie complessiva di mq. 27,00 con solo una porzione di proprietà in quota per 500/1000 esclusiva ditta omissis per una superficie di mq. 4,40 particella catasto fabbricati n. 441 del foglio n. 83 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 17).

*-Villetta abitativa e box prefabbricato utilizzo mostra:*

Nel lotto edificato è presente una costruzione di tipo prefabbricato con tipologia di "villetta unifamiliare" realizzata per fini pubblicitari/mostra/esposizione della produzione aziendale con struttura realizzata interamente dalle lavorazioni aziendali (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 18, n. 19 e n. 20).

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra con accesso dal piazzale circostante l'edificio è costituito da soggiorno, cucina, bagno, studio, ripostiglio, portico esterno, scala di accesso al piano primo e al piano seminterrato. Il tutto della superficie utile coperta di mq. 140,00, portico esterno mq. 47,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 21 e n. 22).

Al piano primo con accesso tramite scala interna dal piano terra si sviluppa la zona notte costituita da disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due terrazzi ed un portico esterni. La superficie coperta è pari a mq. 112,00, terrazzi mq. 11,00 e portico di mq. 15,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 23 e n. 24) (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 25).

Il piano seminterrato accessibile dal piano terra tramite scala interna e dal piazzale dello stabilimento è costituito da locali ad uso fondi-magazzino, w.c. - lavanderia, locale tecnico. Il tutto



della superficie utile coperta di mq. 191 con altezze interne utili dei piani pari a mt. 2,70 (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 26, n. 27 e n. 28).

I locali sono ultimati nelle finiture e negli impianti, lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Il box esterno prototipo sempre del tipo in struttura prefabbricata è della superficie coperta pari a mq. 40,00 (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 29 e n. 30).

*-Viabilità di accesso:*

L'accesso agli immobili oggetto della presente perizia estimativa è garantito da due strade individuate dalle particelle n. 405 e 407 che si sviluppano dalla strada statale Marscianese n. 317 fino agli edifici di proprietà della soc. omissis srl. (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 31 e n. 32).

*-Terreno pertinenziale:*

A valle del piazzale dello stabilimento è presente un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 9.150,00, di forma irregolare, giacitura in lieve pendio, di comodo e facile accesso dalla via pubblica, parte risulta edificabile, circa mq. 6.550,00 e parte agricolo mq. 2.600,00 (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 33 e n. 34).

**VALORE DI STIMA:** € 1.723.129,55

**PREZZO DI VENDITA:** € 1.058.220,00 (unmilione cinquantottomiladuecentoventi/00)

Rilanci minimi in caso di gara € 15.000,00 (quindicimila/00)

#### Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
83	108	1	D/1	18.304,00 €
83	108	2	D/1	5.912,00 €

#### Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA
83	441		D/1	20,66 €

#### BENE COMUNE NON CENSIBILE

FOGLIO	PARTICELLA	DESCRIZIONE	CATASTO TERRENI	SUPERFICIE MQ.
83	405	Bene comune non censibile area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni 3,4,6,7 della particella 403	Ente Urbano	580
83	407	Bene comune non censibile area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni 3,4,6,7 della particella 403	Ente Urbano	395

#### Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario

83	107	Seminativo	3		91	50	40,17	42,53
----	-----	------------	---	--	----	----	-------	-------

Tale lotto è soggetto a contratto di affitto di azienda, stipulato il 24/05/2019, opponibile al terzo acquirente fino alla data di scadenza prevista per il 23/05/2025.

La vendita di tale lotto è soggetta alle norme concernenti il diritto di prelazione da parte dell'affittuaria ex art. 104 bis Legge Fallimentare, da far valere secondo i termini e le previsioni di legge.

**Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".**

La soc. omissis è proprietaria di terreni posti in località Cerqueto nel comune di Marsciano facenti parte della previsione di Piano Attuativo di Iniziativa Privata di comparto "C1" denominato "RESIDENCE IL VIGNETO".

Nella porzione oggetto del primo stralcio esecutivo ricade la particella n. 557 della superficie di mq. 885 con previsione di edificazione lotto "Malvasia" e lotto "Tocai" ciascuno con mc. 480 di edificazione max realizzabile (Cfr. Allegato n. 09 -foto n. 1 e n. 2).

Il restante terreno è di forma irregolare, giacitura collinare, ben esposto e panoramico situato lungo la Strada Provinciale Marscianese (Cfr. Allegato n. 09 -foto n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6).

Il terreno è stato oggetto di Piano Attuativo di Iniziativa Privata ai fini di procedere alla lottizzazione che però è scaduto il 27/02/2018 alla data odierna risultano ultimate le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio costituito da n. 5 lotti con realizzate n. 8 villette rimane inedito il lotto di proprietà della ditta omissis particella n. 557.

**VALORE DI STIMA:** € 539.708,00

**PREZZO DI VENDITA:** € 331.450,00 (trecentotrentunomilaquattrocentocinquanta/00)

Rilanci minimi in caso di gara € 5.000,00 (cinquemila/00)

**Catasto Terreni**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
103	41	Uliveto	2		48	90	13,89	7,58
103	553	Seminativo	3		61	08	26,81	28,39
103	557	Seminativo	3		08	85	3,89	4,11
103	562	Seminativo	3		01	60	0,70	0,74
103	567	Seminativo	3		61	66	27,07	28,66

**Lotto n. 4: Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.**

Trattasi di due locali commerciali posti all'interno di un ampio centro commerciale situato nella zona periferica lato Nord in Via Ubaldo Formentini nel comune di Massa (MS).

I due locali adiacenti sono posti al piano primo presentano destinazione negozio, con ampio locale principale e un piccolo locale w.c.. (Cfr. Allegato n. 11 -foto n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4).

Attualmente il tramezzo di divisione tra i due locali presente nelle planimetrie catastali risulta demolito al fine di poter unire i due locali (Cfr. Allegato n. 11 - foto n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8).

La superficie coperta di ogni u.i. è pari a mq. 61 con altezza interna pari a mt. 3,50. Il complesso commerciale in cui sono situati i due locali oggetto del compendio è stato realizzato nella fine anni '80 attualmente versa in stato di abbandono e di degrado presentando stato di mancata cura e



manutenzione, con numerosi locali vuoti e non utilizzati da anni al piano primo, necessario un importante intervento di recupero e riqualificazione.

#### Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Zona Cens	CATEGORIA	Classe	Cons.	Superf. Catast.	RENDITA
76	119	21	1	C/1	9	51 mq	61 mq	1.606,70 €
76	119	22	1	C/1	9	51 mq	61 mq	1.606,70 €

**VALORE DI STIMA:** € 37.800,00

**PREZZO DI VENDITA:** € 23.215,00 (ventitremiladuecentoquindici/00)

Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)

#### SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alle Relazioni di Stima, agli atti della procedura, a firma degli esperti Dott. Piero Pagliacci Reattelli e Geom. Ruggeri Nicola che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - <https://vemitalia.fallcoaste.it>.

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il Liquidatore Dott. Marco Locci ai seguenti recapiti: tel.:** 0742/377962 o a mezzo mail all'indirizzo: [studiomarcolocci@gmail.com](mailto:studiomarcolocci@gmail.com) oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748** ( dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ); o a mezzo mail all'indirizzo: [fallimenti@ivgumbria.eu](mailto:fallimenti@ivgumbria.eu) .

#### A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le **ore 12:00** del giorno **15 Maggio 2024**, presso lo studio del Liquidatore Dott. Marco Locci in Piazza del Comune n.15 Montefalco (PG). All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome del Liquidatore Giudiziale; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data della vendita; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
  - **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; 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;

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato,** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale Civile di Spoleto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto,** che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento,** che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al Liquidatore alla valutazione stessa dell'offerta,** come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione 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;

in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Concordato Preventivo n. 8/2019 Tribunale di Spoleto*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

**B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito**

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

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le 12,00 del 15/05/2024 esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://ivgumbria.fallcoaste.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. N.B. L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo



di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) . Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

### **Come partecipare**

La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

L'utente, una volta ricevute le proprie credenziali di accesso deve collegarsi all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> attraverso la funzione "Login/Registrazione" in alto a destra, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Liquidatore/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore Ricco Giuseppe & c spa alias Istituto Vendite Giudiziarie, IBAN: IT78H0344003006000000001068 (su banca "Banco Desio e della Brianza intestato al Gestore della Vendita - Ricco Giuseppe & c spa).

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*Concordato Preventivo n. 8/2019 Tribunale di Spoleto - lotto n. \_\_\_\_\_*".

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.**

### **Assistenza**

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@ivgumbria.com](mailto:assistenza@ivgumbria.com) oppure contattare il call-center IVG al numero 075/3759748 ( dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211.

### **IN OGNI CASO**

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:



- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

## **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, avverrà il giorno 16/05/2024 alle ore 10,00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto in via XXV Aprile n. 52 (PG).

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

- 1) Il giorno 16/05/2024 alle ore 10,00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG), saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
  - a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Liquidatore Giudiziale e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
  - b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 10,00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG) per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal Liquidatore Giudiziale che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

**IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE,** si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta:

- **In caso di adesione alla gara**, l'offerta maggiore formulata si aggiudicherà il bene;
  - **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente.
- d) **in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- e) allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- f) Zucchetti Software Giuridico srl allestisce e visualizza sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo;
- g) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il Liquidatore Giudiziale ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;
- h) I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Liquidatore Giudiziale saranno riportati nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- 2) l'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, oltre iva, tasse ed imposte sul prezzo se dovute, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre il compenso del gestore oltre iva sul prezzo di aggiudicazione (che verrà quantificato all'esito dell'aggiudicazione), le spese aggiuntive e gli oneri Ministeriali di pubblicità anticipati per la procedura. Tutti gli altri incombenti (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli, nonché la trascrizione e la voltura) sono a cura e spese dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Liquidatore Giudiziale e a seguito del provvedimento emesso dal Giudice Delegato Ex Art.108 L.F. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese poi al residuo prezzo.**
- 3) il saldo prezzo e le spese determinate, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal Liquidatore Giudiziale. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;**



- 4) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore Giudiziale;
- 5) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

-----  
Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) quando il **bene è libero**, potrà essere consegnato subito dopo la registrazione del rogito senza spese aggiuntive;
- 6) quando il bene **è occupato con titolo opponibile** l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile nel caso di specie per quanto attinente al lotto 1 dopo la scadenza del titolo opponibile ovvero dopo il 23/05/2025.
- 7) La vendita del lotto n. 1 è soggetta alle norme concernenti il diritto di prelazione da parte dell'affittuaria ex art. 104 bis Legge Fallimentare, da far valere secondo i termini e le previsioni di legge.
- 8) quando il **bene è ad uso abitativo ed è occupato**, in base all'attuale dettato normativo, **la liberazione sarà successiva alla trascrizione dell'atto** (presumibilmente con tempi e con spese a carico della procedura);
- 9) il Liquidatore Giudiziale è stato autorizzato dal G.D. Dott.ssa Sara Trabalza e per norma, dalla data della nomina, a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG);

- 10) il Liquidatore Giudiziale è autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica e competitiva, come espressamente previsto dalla Legge Fallimentare;
- 11) le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - <https://vemitalia.fallcoaste.it> nei termini assegnati dal Sig. G.D. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 12) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - <https://vemitalia.fallcoaste.it> ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il Liquidatore Giudiziale e la Cancelleria del Tribunale;
- 13) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al Liquidatore Giudiziale;
- 14) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 15) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 16) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del Liquidatore Giudiziale. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al Liquidatore Giudiziale. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Liquidatore Giudiziale sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.



Si stabilisce inoltre con riferimento alle vendite:

a) Il presente avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com). Della vendita verrà altresì data notizia su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 30 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data per la verifica delle offerte. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione nel giornale ed in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria fallimentare e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Giudice Delegato e del numero della procedura; saranno omessi invece i dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 co.9 D.Lgs. 30.6.2003 nr.196 (Codice Protezione dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione della Società in Concordato;

b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore a 30 giorni;

c) il Liquidatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

- alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;

d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

e) Gli oneri notarili, le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni, oneri del gestore e simili consequenziali e tutti gli altri incombeni (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per il Liquidatore.

f) è fatta salva la possibilità da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'atto di cessione del o degli immobili acquistati a mezzo di proprio Notaio di fiducia, nel cui studio le parti sottoscriveranno la firma, purchè questi disponga di un locale collocato all'interno del Circondario Giudiziario per il quale si celebra la vendita, o che questo sia disposto alla sottoscrizione dell'atto presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Montefalco.

g) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Spoleto, presso il Liquidatore Giudiziale, presso l'Istituto vendite Giudiziarie e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia della ordinanza da pubblicare o da utilizzare ai fini degli avvisi non dovrà contenere i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura (es. proprietari confinanti), ai sensi dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.6. 2003 n.196 (Codice protezione dati personali) 490 c.p.c.

Spoleto, li 26/02/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Marco Locci

