

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

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE R.G. N.9/2018 LEGGE 3/2012

R.G. V.G. 2290/2018

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Roberto Laudenzi del 24/11/2020, resa nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio Legge 3/2012 Tribunale di Spoleto n. 9/2018, il sottoscritto Dott. Roberto Rossi, in qualità di liquidatore del patrimonio, rende noto che, presso la sede della sala d'aste sita a Spoleto in via XXV Aprile n. 52

**Il giorno 12 Ottobre 2022 alle ore 10,30**

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Lotto n.1 "PALAZZO - OMISSIS"**

L'edificio denominato Palazzo Omissis è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano.

L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della società OMISSIS, è un complesso inserito all'interno degli elenchi delle dimore d'epoca, con area cortiliva antistante di pertinenza esclusiva, è stato riconosciuto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Mibact) di "interesse particolarmente importante" tanto che è stato apposto il vincolo monumentale in data 30.03.2001.

Il palazzo sorge nel paese di Mercatello, paese che nell'epoca medievale era un piccolo nodo stradale tra le direttrici Marsciano-Todi-Orvieto, per chi viene da Perugia lungo la strada delle "Sette Valli". Situato nel centro di Mercatello è di particolare pregio architettonico, essendo un edificio quattrocentesco che fungeva da albergo e cambio cavalli.

Il Palazzo Omissis, divenuto poi Omissis, sorge sul diverticolo che si diparte dalla via Settevalli, proprio in corrispondenza dell'ex Albergo, ed occupa un fronte di forma triangolare sistemato a giardino con un solo viale d'ingresso, sfociante direttamente sulla via che conduce verso Perugia, dove è posizionata la facciata principale dell'edificio.

La palazzina, costruita all'inizio dell'800, è di impostazione monumentale, con quattro livelli fuori terra. Lo stile è un classicismo neo-rinascimentale.

L'immobile si trova all'ingresso dell'abitato di Mercatello lungo la valle del fiume Nestore a circa 20 km da Perugia, facilmente raggiungibile dalla Settevalli e poi percorrendo un breve tratto della strada provinciale SP340. Facilmente collegato al Comune di Marsciano, distante circa 12 km, a con la direttrice principale Nord-Sud della E45. Situato in una zona a vocazione prettamente agricola e naturalistica.

Molti ambienti presentano decorazioni su pareti e soffitti, anche le pavimentazioni e le finestre sono in gran parte originali.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento mediante terminale in ghisa, ma non adeguato alle norme attuali per il fabbisogno degli ambienti. Gli impianti sono posizionati sottotraccia e non si ritiene esser completamente a norma ed è inoltre dotato di sistema d'illuminazione mediante grandi plafoniere o lampadari.

Dal punto di vista strutturale e statico, l'immobile è stato migliorato sismicamente a seguito del sisma '97, la copertura originale è stata oggetto di rifacimento negli anni '80.

Il giardino antistante il palazzo, ricopre una superficie di circa 10.500 mq con essenze cespugliate e di alto fusto con dei viali che compongono geometrie nel mezzo e dei prati all'inglese.

L'edificio oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particella 109, mentre le due rate di terreno adiacente ad esso e facenti parte dello stesso bene immobile sono censite al catasto terreni Foglio 71 Particelle 80 e 335 (Allegato 7).

Come anticipato, oltre all'immobile, nella presente stima, è stata considerata anche la porzione di corte e giardino antistante.

Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.3149 del 2004;
- Certificato di Agibilità n.27 – 54/04.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi.

Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.

L'area è zonizzata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, attualmente vigente, come zone A "Ambito dei Centri Storici", mentre le aree adibite a giardino sono identificate come Vpr "Aree di verde privato".

**VALORE DI STIMA:** € 1.765.352,00

**PREZZO DI VENDITA:** € 706.048,00 (settecentoseimilaquarantotto/00)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
71	109	3	A/3	1	12,5 VANI	542,28
71	109	2	C/3	2	206 MQ	489,39
71	109	4	C/2	2	182 MQ	516,97
71	80		FRUTTETO	U	9410	111,78
71	335		VIGNETO	1	1085	10,93

#### **Lotto n.2 CASOLARE "BOCCA DI RIGO"**

L'edificio denominato "Bocca di Rigo" è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano.

L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della Società OMISSIS, è identificato al Catasto Terreni al Foglio 71 Particella 736 Sub. 4 e 5, fabbricato di tipo rurale soggetto a ristrutturazione, ancora in atto, a seguito del sisma di Marsciano e Spina del 2009 (Allegato 7).

Trattasi di un casolare situato nella piana adiacente il fiume Nestore ed al torrente Rigo, nelle immediate vicinanze di un centro aziendale. Da P.R.G. vigente è insito in un'area definita come E.D. "Agro Industriale", censito al n. 250 dell'elenco emergenze architettoniche presenti nel territorio e meritevole, quindi, di tutela come memoria storica.

L'ingresso al casolare avviene mediante una strada che attraversa completamente il centro aziendale della SOCIETA' OMISSIS, attualmente si trova in fase di ultimazione delle lavorazioni per ciò che concerne la ristrutturazione edilizia.

Il casolare è dotato di allaccio alla rete pubblica di gas metano, ha un esclusivo pozzo di approvvigionamento idrico ed è inoltre collegato all'acquedotto comunale.

In aderenza al fabbricato principale, vi è una struttura multipiano con struttura portante in cemento armato, in fase di completamento, che in passato era utilizzata come essiccatoio del tabacco.

Da segnalare che l'immobile si trova in un'area ad altro grado alluvionale, una sorta di vasca di laminazione naturale, posta nella piana adiacente al fiume Nestore. Inoltre l'accesso all'immobile e la sua fruibilità lo vincolano al centro aziendale dovendo, imprescindibilmente, passare per lo stesso per accedervi ed anche per la rumorosità ambientale difficilmente schermabile con dispositivi fonoassorbenti.

Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.18652 del 01.07.2014;
- Pratica n. 12942/2014 – Cartella n. 12678/2014;
- Certificato di Agibilità n.1189/2015.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi.

Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.

**VALORE DI STIMA:** € 222.856,00

**PREZZO DI VENDITA:** € 89.145,00 (ottantanovemilacentotrentacinque/80)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
71	736	4	A/3	2	8 VANI	404,90
71	736	5	C/6	3	236 MQ	365,65

#### **Lotto n.4 CASOLARE "SANGUINETO"**

L'edificio denominato "Sanguinetto" è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano. L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della SOCIETA' OMISSIS, è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 72 Particella 475 (Allegato 7). Trattasi di un casolare situato al Voc. Sanguinetto in aperta campagna in zona pianeggiante, non lontano dalle sponde del fiume Nestore, su area definita come E.A. "Agricola di Pregio" del P.R.G. e censito al n. 252 dell'elenco delle emergenze architettoniche presenti nel territorio. Il casolare risulta formato da un complesso edilizio composto da due unità abitative al piano primo adiacenti tra loro, da dei magazzini al piano terra, da diversi corpi di fabbrica annessi all'abitazione (ex stalle per maiali, pollaio, erbai e fienile) ed un'altra unità immobiliare collabente con reale rischio di crollo e di inagibilità indotta. Gli immobili sono disabitati, dopo il terremoto del 2009 di Spina e Marsciano sono stati oggetto di ristrutturazione, mediante miglioramento sismico. L'accesso al casolare avviene mediante una strada sterrata, tenuta in buone condizioni.

L'immobile agibile, per quanto riguarda gli appartamenti, risulta fornito di impianto elettrico, sottotraccia al piano primo ed al piano terra. Per quel che riguarda il riscaldamento, l'impianto è stato realizzato con terminali radianti in acciaio con un dimensionamento adeguato per gli standard della ex Legge 10 per le cubature degli ambienti posti al primo piano. I due appartamenti del primo piano, sono divisi in 2 zone climatiche gestite indipendentemente da 2 caldaie standard. Il piano terra risulta essere completato con le finiture adeguate per la finalità di magazzino/fondo ed è sprovvisto di impianto termico. L'alimentazione all'impianto di

riscaldamento avviene mediante bombolone G.P.L., non essendo l'immobile fornito dalla rete pubblica di gas metano. All'immobile si accede attraverso una strada non asfaltata ma tenuta in buone condizioni, che lambisce il fabbricato. Il casolare recentemente ristrutturato, non nella sua interezza, risulta per la parte principale ben restaurato ed abitabile, mentre gli annessi agricoli necessiterebbero di una ristrutturazione. L'altra parte dell'immobile, quella collabente, richiederebbe una totale demolizione e ricostruzione fedele visti i danni e le lesioni presenti. Tutte le strutture sono contornate da delle alberature che delimitano anche il terreno di proprietà collegato agli immobili.

Per accedere agli appartamenti, posti al piano primo, si percorre una scala esterna non coperta che sbarca su di un terrazzo in comune tra i due appartamenti. Totalmente indipendenti risultano esser stati ristrutturati con ottima finitura, utilizzando i materiali idonei alla tradizione del luogo e con copertura a vista realizzata con travature in legno e pianelle in cotto. Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abitativi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 13125 del 07.05.2014;
- Pratica n. 12813/2014 – Cartella n. 12813/2014;
- Certificato di Agibilità n. 1382/2017.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi, non si è entrati nella porzione inagibile vista la pericolosità di crollo. Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.

**VALORE DI STIMA:** € 487.154,00

**PREZZO DI VENDITA:** € 194.865,00 (centonovantaquattromilaottocentosessantacinque/00)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
72	475	5	A/3	1	5,5 VANI	238,60
72	475	6	A/3	1	4,5 VANI	195,22
72	475	8	Unità collabenti			
72	475	10	D/10			1.336,00
72	475	11	A/3	1	2 VANI	86,76

#### **Lotto n.5 TORRE CIVICA“BORGO DI MERCATELLO”**

Il termine turris viene utilizzato dalle fonti documentarie per indicare tanto la torre di cortina o quella isolata quanto la casa di campagna in pietra o il piccolo fortilizio. La torre, situata nel centro dell'abitato di Mercatello nel Comune di Marsciano in Piazza Fratelli Ceci n. 8, consta di n.4 piani, con solai in legno ed ingressi a diverse altezze. Nota anche come casa forte, in quanto autosufficiente dal punto di vista difensivo, la torre

pianta quadrata è l'organismo architettonico per antonomasia dell'alto Medioevo e, per questo, segue le diverse tradizioni costruttive locali. Le sue dimensioni, soprattutto se paragonate a quelle delle torri edificate nei secoli successivi, risultano piuttosto ridotte e pari, mediamente, a circa quattro metri per quattro in pianta e sei-sette metri in altezza. Quando il piano terra viene utilizzato come cisterna d'acqua, particolarmente curato è il sistema di adduzione e di emissione dell'acqua stessa, utilizzato, ove possibile, per mettere in movimento una vicina mola. Ai piani superiori, invece, la costruzione è arricchita con strutture aggettanti rispetto al filo murario e coperture provvisorie in legno che rendono attuabili azioni di difesa piombante.

Pur non escludendo la funzione residenziale, a partire dal XII secolo le mutate esigenze della difesa inducono trasformazioni sempre più vistose nella tipologia della torre a pianta quadrata e tali da limitare la sua diffusione, insieme a quella della torre a pianta rettangolare, agli avamposti militari destinati ad ospitare una sola guarnigione. Infatti la sua configurazione morfologica lascia verso l'esterno una porzione piuttosto ampia di terreno preclusa al tiro dei difensori (il cosiddetto angolo morto), nella quale l'aggressore deve temere solo le offese che provenivano dall'alto delle mura, per cui nel XV secolo si assiste alla completa sostituzione, nelle strutture difensive, delle torri a pianta quadrata con quelle a pianta circolare. La torre a pianta quadrata, simbolo della cultura e della società medievale, presenta solitamente pianta con lato di lunghezza variabile dai quattro agli otto metri e spessore compreso fra gli ottanta centimetri ed i due metri e prospetti compatti di altezza proporzionale alla base (dai dodici ai trentacinque metri circa); orizzontamenti interni consistenti, al piano terra e all'ultimo piano, rispettivamente in volte a botte e volte a crociera e, ai livelli intermedi, in solai lignei; apparecchi murari, infine, realizzati con blocchi lapidei di varia natura e dimensione, solitamente edificati con scarso impiego di malta. A livello del piano di campagna una cisterna raccoglie l'acqua piovana; alcuni metri più in alto, per motivi di sicurezza, è ricavato l'unico ingresso, raggiungibile solo mediante una scala di legno che può essere facilmente ritirata al suo interno in caso di necessità, mentre lungo tutto il perimetro si aprono strette feritoie e balestriere ai livelli inferiori e, al contrario, più ampie finestre strombatenei tratti centrali e sommitali dell'alzato. Le facciate sono alquanto simili, in quanto rispondenti ad un'organizzazione rigorosamente simmetrica che trova giustificazione tanto nelle esigenze militari quanto in quelle statiche ed impone la realizzazione di una struttura il più possibile equilibrata nella distribuzione dei carichi e nel posizionamento delle bucaure sia in pianta che in alzato. Elementi introdotti per intensificare la difesa possono essere: l'attacco a terra a scarpa e l'ampia distribuzione di "buche pontate" (nelle quali incastrare le testate delle travi di legno per realizzare quelle strutture oggi note come "ponteggi") in posizione evidente, ma la costruzione è in grado di difendersi già con la sua mole, i suoi spessori, la sua robustezza, tanto che, eccetto pochi esempi, non si riscontra neanche la presenza di merlature, necessarie in futuro, ma pressoché inutili al momento, in quanto nessuna gittata, dal basso, riesce ancora a raggiungere l'altezza del difensore, peraltro ben riparato dalla copertura. Alla struttura, attualmente in stato di non utilizzo, è stata rifatta la copertura negli anni '70. Negli ultimi anni la torre, è stata utilizzata come rimessaggio attrezzi e magazzino dalla Società proprietaria. L'immobile rappresenta uno dei pochi manufatti storici presenti nell'abitato di

Mercatello che dovrebbe essere preservato e tutelato, forse anche con l'aiuto degli enti pubblici.

**VALORE DI STIMA:** € 21.000,00

**PREZZO DI VENDITA:** € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
71	753		C/2		32 MQ	90,90

#### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. Carlo Rossi 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) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il Liquidatore Dott. Roberto Rossi ai seguenti recapiti: tel.: 0743/221514** o a mezzo mail all'indirizzo: [robertorossi@rcsspoletto.it](mailto:robertorossi@rcsspoletto.it) 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) .

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita in 4 distinti Lotti alle seguenti condizioni: al prezzo di € 706.048,00 per il Lotto n. 1, € 89.145,00 per il Lotto n. 2; € 194.865,00 per il Lotto n. 4; € 8.400,00 per il Lotto n. 5

I rilanci minimi per ogni singolo lotto sono così stabiliti:

- Lotto n. 1 non inferiori ad euro 10.000,00
- Lotto n. 2 non inferiori ad euro 1.800,00
- Lotto n. 4 non inferiori ad euro 3.500,00
- Lotto n. 5 non inferiori ad euro 250,00

#### **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 11/10/2022, presso lo studio del Liquidatore Studio Roberto Rossi in Piazza Garibaldi, n. 36/A, Spoleto (PG). All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome del

Liquidatore; 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 irrevocabilmente 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: *"Liquidazione del patrimonio n. 9/2018 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>

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 ore 12:00 del giorno 11/10/2022) esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (previa registrazione) attraverso la funzione "Login/Registrazione" in alto a destra.

**APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Liquidatore, avverrà il giorno 12/10/2022 alle ore 10,30 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto in via XXV Aprile n. 52 (PG).

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

**SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

**Come partecipare**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> procedendo come descritto all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Login/Registrazione" presente sulla barra di navigazione in alto a destra, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione.

Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, 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://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 del prezzo base d'asta 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 IRREVOCAILI.

### **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: "*Liquidazione del patrimonio n. 9/2018 Tribunale di Spoleto - lotto \_\_\_\_\_*".

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 [assistenzagara@ivgumbria.com](mailto:assistenzagara@ivgumbria.com) oppure contattare il call-center IVG al numero 800 417 800 ( dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza software al portale contattare la Zucchetti software giuridico 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;

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

- 1) Il giorno **12/10/2022** alle ore 10,30 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 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 10,30 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 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,** qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;
- **In caso di mancata adesione alla gara,** il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

- 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 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 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, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre il compenso del gestore in misura del 5% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione, le spese aggiuntive e gli oneri Ministeriali di pubblicità anticipati per la procedura. Tutti gli altri oneri (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, e possono essere forfettariamente determinate fino alla misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio dall'aggiudicazione definitiva secondo le modalità che verranno rese note dal Liquidatore stesso.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa
- 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. 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;
  - 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, comunque nei casi evidenziati dopo la scadenza del diritto di prelazione pubblica ex art.59 Codice dei Beni Culturali;
- 6) quando il bene è **occupato con titolo opponibile** l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile;
- 7) 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 i tempi e con le spese a carico della procedura);
- 8) qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla sovraindebitata, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice Delegato, senza attendere il prosieguo della procedura

- e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al Liquidatore, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 9) il Liquidatore è stato autorizzato dal G.D. Dott. Roberto Laudenzi 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 è autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica e competitiva, come espressamente previsto dalla Legge 3/2012;
  - 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) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.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) - [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.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 e la Cancelleria del Tribunale;
  - 13) l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dalla voltura, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
  - 14) 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;
  - 15) 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.;
  - 16) 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;

17) 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. 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. 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 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 del sovraindebitato;

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 del bando 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) l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del signor Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del sovraindebitato verso lo stesso creditore;

f) 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.

g) 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 (Spoleto).

h) Secondo le previsioni dell'Art. 59 del Codice dei Beni Culturali e limitatamente al bene di cui al lotto 1) "*palazzo omissis*" prima della data del rogito per il trasferimento di proprietà dell'immobile, dovranno essere fatte le necessarie comunicazioni alla "Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria" per l'eventuale esercizio della prelazione pubblica, esercitabile entro 60 giorni dalla comunicazione stessa.

i) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Spoleto, presso il Liquidatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia della presente 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, lì 21/07/2022

Il Liquidatore

Dott. Roberto Rossi

