

Studio Locci
Dott. Marco Locci
Piazza del Comune N. 15 - 06036 Montefalco (PG)
Tel. e Fax: 0742377962 – e-mail: studiomarcolocci@gmail.com
PEC: marco.locci@odcec.legalmail.it

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

FALLIMENTO N.28/2016 L.T.O. COSTRUZIONI SRL

Il sottoscritto rende noto al pubblico che, a seguito di ordinanza del Giudice Delegato Dott. Roberto Laudenzi al Fallimento nr. 28/2016, e della successiva autorizzazione del G.D. in data 20/05/2020, nella persona del Curatore Dott. Marco Locci, presso la sede della sala d'aste sita a Spoleto Via XXV Aprile,52

Il giorno 03 Febbraio 2023 alle ore 09:00

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Lotto n°1

L'edificio oggetto di vendita fa parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Fratta Todina in Via Fratelli Cervi, posto al piano terra e primo, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina

come segue:

- Foglio 16, particella 50, cat. C/2, classe 1, consist. 15 mq.;
- Foglio 16, particella 51 sub.12, cat. C/2, classe 1, consist. 18 mq, rendita € 11,78;
- Foglio 16, particella 51 sub.17, cat. C/2, classe 2, consist. 27 mq, rendita € 32,07;
- Foglio 16, particella 374, cat. C/2, classe 3, consist. 56 mq, rendita € 46,02;

Trattasi di una porzione di un complesso rurale collabente adibito a magazzino e rimessaggio attrezzi, con area cortiliva antistante, non di proprietà, della quale vanta servitù di passaggio. L'immobile versa in condizioni precarie.

I terreni oggetto di vendita siti nel Comune di Fratta Todina in Via Fratelli Cervi, sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Fratta Todina come segue:

- Foglio 16, particella 405, cat. AREA URBANA, consist. 1080 mq;
- Foglio 16, particella 256, cat. SEMIN-ARBOR, consist. 2680 mq, rendita € 12,46;
- Foglio 16, particella 188, cat. SEMIN-ARBOR, consist. 50 mq, rendita € 0,23;
- Foglio 16, particella 189, cat. SEMIN-ARBOR, consist.. 170 mq, rendita € 0,79;
- Foglio 16, particella 191. Cat. SEMIN-ARBOR, consist. 40 mq, rendita € 0,19.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
16	50		C/2	1	15 mq	
16	51	12	C/2	1	18 mq	Euro 11,78
16	51	17	C/2	2	27 mq	Euro 32,07
16	374		C/2	3	56 mq	Euro 46,02

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
16	405	Area Urbana	1080 mq	
16	256	Semin- Arbor	2680 mq	Euro 12,46
16	188	Semin- Arbor	50 mq	Euro 0,23
16	189	Semin- Arbor	170 mq	Euro 0,79
16	191	Semin- Arbor	40 mq	Euro 0,19

VALORE DI STIMA: € 20.718,00

PREZZO DI VENDITA: € 5.415,00 (cinquemilaquattrocentoquindici/00) -15% dall'ultimo prezzo di vendita

OFFERTA MINIMA: € 4.062,00

Lotto n.7 (Lotto n.1)

L'edificio oggetto di vendita fa parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Todi in Voc. Pian dei Mori ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1678, cat. C/6, classe 3, consist. 40 mq, rendita € 51,65.

Trattasi di un locale magazzino, composto da un solo piano terra di una struttura non utilizzata attualmente, ma che in passato aveva la funzione di stalla e rimessa legna. L'immobile vanta una qualità manutentiva mediocre ed in completo abbandono.

Si integra a seguito della divisione della particella n. 1728 (Bene Comune Non Censibile) per poter dare l'accesso ai due lotti adiacenti Part.lla 1678 e 1727 (Lotto 7), fino ad ora interclusi. Ciò è stato possibile anche grazie alla sentenza che ha inglobato nella procedura anche i beni del Fondo *OMISSIS*, proprietario della Part.lla 1727 fino ad ora non inserita in perizia. Si è quindi creata una servitù di passaggio, un "corridoio", dal quale poter dare l'accesso al Lotto 7 e che, in sede di aggiudicazione dello stesso, dovrà esser inserito nell'atto che la Part.lla 1728 Sub. 2 è un Bene Comune Non Censibile, che è fruibile dai proprietari della Part.lla 1728 Sub. 1 (B.C.N.C.) e che sulla stessa c'è una servitù di passaggio per le particelle del Lotto 7.

VALORE DI STIMA (AGGIORNATO DOPO INSERIMENTO PARTICELLA 1727): € 5.960,00

PREZZO DI VENDITA: € 3.576,00 (tremilacinquecentosettantasei/00) – 40% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 2.682,00

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1678	C/6	3	40 mq	Euro 51,65
29	1727	SEMINATIVO	3	580 mq ca	Euro 2,55

Lotto n.8 (lotto n.2)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 31 – LOCALE COMMERCIALE 1 mq 36,90
- Foglio 29, particella 1726, sub. 9 BOX AUTO 7 mq 16,49

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	31	In corso di costruzione			
29	1726	9	C/6	5	16 mq.	€ 28,75

VALORE DI STIMA: € 46.450,29

PREZZO DI VENDITA: € 9.291,00 (novemiladuecentonovantuno/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 6.970,00

Lotto n.9 (lotto n.3)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 23 – APPARTAMENTO 2
- Foglio 29, particella 1726, sub. 7 BOX AUTO 6 mq 32,70

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 92.294,84

PREZZO DI VENDITA: € 18.460,00 (diciottomilaquattrocentosessanta/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 13.845,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	23	In corso di costruzione			
29	1726	7	C/6	5	33 mq.	€ 61,35

Lotto n.10 (lotto n.4)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 16 – NEGOZIO COMMERCIALE 2 mq 124,22
- Foglio 29, particella 1726, sub. 30 - BOX AUTO 5 mq 34,38

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 209.469,79

PREZZO DI VENDITA: € 41.895,00 (quarantunomilaottocentonovantacinque/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 31.422,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA	
29	1726	16	C/1	8	147 mq.	€ 1.715,77	
29	1726	30	In corso di costruzione				

Lotto n.11 (lotto n. 5)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 25 – APPARTAMENTO 3
- Foglio 29, particella 1726, sub. 8 - BOX AUTO 12 mq 22,18

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 123.079,31

PREZZO DI VENDITA: € 24.616,00 (ventiquattromilaseicentosedici/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 18.462,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	25	A/2	3		€ 271,14
29	1726	8			22,18 mq.	

Lotto n.12 (lotto n.6)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub.24 – APPARTAMENTO 4
- Foglio 29, particella 1726, sub.10 - BOX AUTO 8 mq 16,65

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 58.259,23

PREZZO DI VENDITA: € 11.652,00 (undicimilaseicentocinquantadue/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 8.740,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	24	In corso di	costruzione		
29	1726	10	C/6	5	17 mq.	€ 31,61

Lotto n.13 (lotto n.7)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 19 – APPARTAMENTO 5
- Foglio 29, particella 1726, sub. 29 - BOX AUTO 4 mq 18,27

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase

di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 120.160,71

PREZZO DI VENDITA: € 24.033,00 (ventiquattromilatrentatre/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 18.025,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	19	A/2	3	84 mq.	€ 271,14
29	1726	29			18 mq.	

Lotto n.14 (lotto 8)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub.18 – APPARTAMENTO 6
- Foglio 29, particella 1726, sub. 11 BOX AUTO 9 mq 16,38

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 91.892,54

PREZZO DI VENDITA: € 18.380,00 (diciottomilatrecentoottanta/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 13.785,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	18	A/2	3	53 mq.	€ 232,41
29	1726	11	C/6	5	16 mq.	€ 29,75

Lotto n.15 (lotto n.9)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 20 – APPARTAMENTO 7
- Foglio 29, particella 1726, sub. 13 BOX AUTO 11 mq 22,83

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 135.563,60

PREZZO DI VENDITA: € 27.113,00 (ventisettemilacentotredici/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 20.335,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	20	A/2	3	96 mq.	€ 309,87
29	1726	13	C/6	5	23 mq.	€ 42,76

Lotto n.16 (lotto n.10)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 35– APPARTAMENTO 8
- Foglio 29, particella 1726, sub. 26 - BOX AUTO 1 mq 32,81

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 117.457,78

PREZZO DI VENDITA: € 23.492,00 (ventitremilaquattrocentonovantadue/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 17.620,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	35	In corso di costruzione			
29	1726	26			33 mq.	

Lotto n.17 (lotto n.11)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 37 – APPARTAMENTO 10
- Foglio 29, particella 1726, sub. 27 - BOX AUTO 2 mq 32,81

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 117.278,06

PREZZO DI VENDITA: € 23.456,00 (ventitremilaquattrocentocinquantasei/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 17.592,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	37	In corso di	costruzione		
29	1726	27			33 mq.	

Lotto n.18 (lotto n.12)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 34 -- APPARTAMENTO 9
- Foglio 29, particella 1726, sub. 28 - BOX AUTO 3 mq 19,35

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non

ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnale un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 93.946,89

PREZZO DI VENDITA: € 18.790,00 (diciottomilasettecentonovanta/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 14.093,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	34	In corso di costruzione			
29	1726	28			19 mq.	

Lotto n.19 (lotto n. 13)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 36 - – APPARTAMENTO 11
- Foglio 29, particella 1726, sub. 12 - BOX AUTO 10 mq 16,59

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnale un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 91.962,83

PREZZO DI VENDITA: € 18.393,00 (diciottomilatrecentonovantatre/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: 13.795,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	36	In corso di costruzione			
29	1726	12			17 mq.	

Lotto n.20 (lotto n. 14)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 33 - LOCALE COMMERCIALE 4 al piano terra mq 24,03

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 23.243,46

PREZZO DI VENDITA: € 4.650,00 (quattromilaseicentocinquanta/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 3.488,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	33	C/1		24 mq.	

Lotto n.21 (lotto n.15)

Immobile in corso di costruzione sito in Loc. Pian di Porto nel Comune di Todi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

- Foglio 29, particella 1726, sub. 32 – LOCALE COMMERCIALE 3 al piano terra mq 36,01

Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società posta in fallimento. Il complesso immobiliare ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

VALORE DI STIMA: € 34.018,68

PREZZO DI VENDITA: € 6.805,00 (seimilaottocentocinque/00) – 80% Dalla stima

OFFERTA MINIMA: € 5.104,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
29	1726	32	C/1		36 mq.	

Il C.T.U., ritiene che per completare le sole opere condominiali dell'immobile in località Pian di Porto a Todi per far accedere i possibili condomini in piena sicurezza, si può stimare una cifra a corpo di **€ 70.000**. Le lavorazioni nello specifico possono essere elencate come di seguito:

- Completamento delle due scale condominiali;
- Realizzazione intonaci delle due scale condominiali;
- Realizzazione delle soglie delle due scale condominiali;
- Installazione delle ringhiere delle due scale condominiali;
- Realizzazione dell'impianto elettrico dei due vani scala;
- Ripristino lastrico solare dei quattro terrazzi posti al piano secondo;
- Ripristino degli intonaci e tinteggiatura del soffitto degli appartamenti del primo piano, danneggiati dall'infiltrazioni dei terrazzi del secondo piano.

Il completamento delle opere, da eseguirsi in quota/parte, è a cura degli aggiudicatari, tale costo è stato già detratto per ogni lotto in proporzione al valore, desumibile dalla Relazione di Stima integrativa del C.T.U. Ing. Carlo Rossi redatta il 04 maggio 2021, integrativa per i lotti dal numero 8 al numero 21 alla quale si fa ampio riferimento, (tra parentesi indicati i lotti di riferimento riportati nella Relazione di Stima Integrativa del CTU redatta il 04 maggio 2021) .

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.

Si precisa inoltre che su tutti i beni posti in vendita tra le note pregiudizievoli risulta trascritta Nota di Trascrizione R.G. n.11527 R.P n. 8275 del 16/05/2016 non opponibile agli aggiudicatari dei rispettivi lotti, 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 - www.astagiudiziaria.com - www.sispo.it - www.vemitalia.it .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il Curatore Dott. Marco Locci ai seguenti recapiti: tel.: 0742/377962** o a mezzo mail all'indirizzo: studiomarcolocci@gmail.com oppure **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 .

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita in sette distinti Lotti alle seguenti al prezzo di € 5.415,00 per il Lotto n. 1, € 3.576,00 per il Lotto n.7; € 9.290,00 per il Lotto n. 8; € 18.460,00 per il lotto 9; € 41.895,00 per il lotto 10; € 24.616,00 per il lotto 11; € 11.652,00 per il lotto 12; € 24.033,00 per il lotto 13; € 18.380,00 per il lotto 14; € 27.113,00 per il lotto 15; € 23.492,00 per il lotto 16; € 23.456,00 per il lotto 17; € 18.790,00 per il lotto 18; € 18.393,00 per il lotto 19; € 4.650,00 per il lotto 20; € 6.805,00 per il lotto 21.

I rilanci minimi non potranno essere inferiori:

per il Lotto n.1 ad euro 250,00 (duecentocinquanta),

per il Lotto n.7 euro 250,00 (duecentocinquanta),
per il Lotto n. 8 euro 250,00 (duecentocinquanta),
per il Lotto n. 9 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 10 euro 1.000,00 (mille),
per il Lotto n. 11 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 12 euro 250,00 (duecentocinquanta),
per il Lotto n. 13 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 14 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 15 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 16 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 17 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 18 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 19 euro 500,00 (cinquecento),
per il Lotto n. 20 euro 250,00 (duecentocinquanta),
per il Lotto n. 21 euro 250,00 (duecentocinquanta).

A) IN FORMA ORDINARIA

Oververo in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le **ore 12:00** di giovedì **02 Febbraio 2023**, presso lo studio del Curatore Studio Marco Locci - Piazza del Comune n.15 Montefalco (PG). All'esterno della busta chiusa verranno annotati, a cura del Curatore o di un suo incaricato, l'indicazione del nome del Curatore; 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 ad oltre ¼ del 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 Curatore 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: "*Procedura Fallimentare n. 28/2016 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 **09/02/2023**) 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 Curatore, avverrà il giorno **03 Febbraio 2023** alle ore **09:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 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 MODALITÀ 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 Curatore/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 CCAA 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 medesima, al valore 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: *"Procedura Fallimentare n. 28/2016 Tribunale di Spoleto"*.

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 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 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 di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto 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 **03 Febbraio 2023 alle ore 09:00** presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto, in 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 Curatore 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 **09:00**, 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 Curatore 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;

- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice Delegato potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente.**

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 adesione alla gara**, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice Delegato potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente.**

- **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. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta **l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice Delegato potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente.**

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 Curatore 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 Curatore 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 da questi anticipati. 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 Curatore, che 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 Curatore 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 Curatore. 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 Curatore;
 - 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 il Decreto di trasferimento 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;
- 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 tempi brevissimi 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 fallita, 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 Curatore, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;
- 9) il Curatore già 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 Curatore è autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica e competitiva, come espressamente previsto dalla norma 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 - www.astagiudiziaria.com - www.sispo.it - www.venitalia.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 - www.astagiudiziaria.com - www.sispo.it - www.venitalia.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 Curatore 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 convertito 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 dinanzi al Curatore;
- 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 Curatore. 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 Curatore. 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 Curatore 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. 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 fallito;
- 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 Ex Art.107 L.F.;
- c) il curatore 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;
 - alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;
- 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 acollo a valere sul debito del fallimento 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 incombenti (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 Curatore.
- 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, purché questi disponga di uno studio 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 Curatore in Montefalco.
- h) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Spoleto, presso il Curatore 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.

Spoletto, li 14 Novembre 2022

Il Curatore

Dott. Marco Lotti

