



TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Civile

Ufficio Del Giudice Delegato

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

CONCORDATO PREVENTIVO N.5/2015

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale Dott. Marco Locci, rende noto al pubblico che, a seguito di specifica autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza resa nell'ambito del Concordato Preventivo nr. 5/2015 Tribunale di Spoleto con particolare riferimento alla autorizzazione del 13/03/2023, presso la sede della sala d'aste sita a Spoleto Via XXV Aprile,52

Il giorno 13 Novembre 2024 alle ore 15:00

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il bene immobile stimato, messo a disposizione della procedura, è un complesso industriale, con area cortiliva ante stante di pertinenza esclusiva ma con servitù di passaggio. L'edificio oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Foligno Loc. Belfiore in Via Innamorati n.49, ed è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio **107** Particella **490** Sub. **9** e particella da frazionare, per dotare l'immobile di corte di proprietà, inserita nel Foglio **107** Particella **338** Sub. **1**.

Come anticipato, oltre all'immobile, nella presente stima, è stata considerata anche la porzione di corte antistante al capannone che dovrà essere scorporata dalla particella attuale ed aggiunta, o graffata, alla Particella 490 Sub. 9.

I beni immobili oggetto della presente stima, a seguito degli eventi sismici del settembre 1997, sono stati ristrutturati dei danni subiti in ottemperanza al D.G.R. 5180/98 mediante il rilascio dei seguenti titoli:

- Permesso a Costruire n.285 del 23.05.2006;
- Concessione Contributiva n.274/534 del 24.05.2007.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi. Da segnalare che in data 03.05.2016 con Ordinanza n.288 al Liquidatore Dott. Marco Locci, perveniva, mediante posta un verbale del Comune di Foligno attestante la difformità di alcune strutture inerenti alle proprietà omissis.

Due di queste opere dichiarate non conformi dall'Ufficio del Comune di Foligno, sono un pergolato con struttura metallica ancorata, mediante piastre, alla parte posteriore del capannone oggetto di stima ed una pensilina metallica, adibita a parcheggio auto e trattori, sita sulla corte antistante l'immobile oggetto di stima. Trattandosi di difformità di modesta entità, quindi sanabili secondo normativa, si dovrà predisporre una pratica edilizia volta a sanare le stesse, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali, oppure ripristinare lo stato precedente dei luoghi, mediante rimessa in pristino con demolizione.

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

L'area è zonizzata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno, attualmente vigente, come ambito urbano di trasformazione del tipo "*Ristrutturazione locale; Aree dismesse o in dismissione - UT/SLAD*" denominato "Le Mattonelle".

Lo stabilimento industriale è formato da un unico corpo di fabbrica, indipendente, a capriata unica e destinazione d'uso magazzino (*C/2 - Magazzino e Locali di Deposito*) ristrutturato internamente ed esternamente nel 1998, con la risultante di un fabbricato artigianale di piacevole aspetto estetico.

Nell'area cortiliva, a ridosso del fabbricato, è presente una tettoia con struttura metallica atta ad ospitare il parcheggio di auto, rimorchi e trattori.

La struttura portante dello stabilimento è in pilastri e capriate a botte in legno, con copertura in legno lamellare e guaina ardesiata sulla sommità, le tamponature sono state realizzate mediante pannellature prefabbricate di cemento e finitura esterna d'intonaco bianco conforme a quello della palazzina degli uffici. Le finestre hanno struttura in alluminio con vetri stratificati ad apertura manuale; gli accessi al magazzino possono avvenire, lateralmente, da una porta pedonale a vetri oppure tramite le tue saracinesche carrabili presenti sul lato corto dell'immobile.

L'area cortiliva è recintata dal lato che confina con altra proprietà (verso il Fiume Menotre) e viene utilizzata per far accedere le auto agli immobili posti sul retro della lottizzazione, sempre omissis, la pavimentazione, nella zona carrabile, è formata da breccino ed un cordolo di gettata di cemento, tutto intorno alla costruzione, come un marciapiede pedonale.

La pavimentazione interna al capannone è realizzata con una gettata di cemento liscio, le pareti interne sono mantenute al grezzo. Le pareti divisorie presenti sono realizzate con pannelli di cartongesso di altezza 2,30 metri, senza controventature, che non arrivano a soffitto.

Gli impianti sono posizionati in canaline esterne ed è inoltre dotato di sistema d'illuminazione mediante grandi plafoniere. È sprovvisto di impianto di riscaldamento.

La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, desunta dalla perizia agli atti e sommariamente verificata graficamente, secondo gli usi, comprensiva delle murature esterne e quelle a confine con parti comuni per intero e muri di confine per metà, conseguono una superficie commerciale pari a circa **598,23 mq**, come individuato anche dal Geom. Giorgio Vitali.

Criteri di Stima dei Beni Immobili

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del ben stesso.

C'è da mansionare che dovrà essere redatto un atto di frazionamento della particella n. 338, per dotare l'immobile della corte antistante ed assegnare sulle particelle derivanti dal frazionamento, un diritto di passaggio di almeno 5,00 metri per permettere l'accesso alle particelle retrostanti.

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA	
107	490	9	C/2	3	598,23 mq	€ 742,41	
107	338	1	quota da frazionare				

Si fa presente come già da descrizione del lotto, la Particella 338 sub 1 fa parte di una porzione di corte antistante a tutto il complesso immobiliare e quindi anche all'immobile in vendita, dalla quale dovrà essere scorporata a mezzo frazionamento una nuova particella, la quale andrà aggiunta o graffata, alla Particella 490 sub. 9 oggetto della vendita.

Tale circostanza avverrà solo dopo l'aggiudicazione all'esito del saldo prezzo, a cura e spese di parte, affinché al momento del rogito notarile la particella 490 sub.9 sia dotata di corte esclusiva, sulla quale verranno altresì costituite servitù in favore per l'accesso dalla soppressa particella 338 sub.1 e servitù passive per permettere l'accesso ai terzi sulla parte posteriore dell'immobile.

Si evidenzia che nell'attuale Particella 338 sub 1, e con particolare riferimento nella parte che verrà frazionata per dotate di corte esclusiva la particella 490 sub.9, insiste una struttura di tipo pensilina, non sanabile, che richiederà il ripristino dei luoghi.

E' altresì presente sulla parte posteriore dell'immobile censito alla particella 490 sub.9, una di tipo pergolato con struttura metallica ancorata, mediante piastre, non sanabile, che richiederà il ripristino dei luoghi.

VALORE DI STIMA: € 239.292,00

PREZZO DI VENDITA LOTTO UNICO: € 157.005,00 (centocinquantasettemilacinque/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (duemila/00)

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.

L'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. sono consultabili sui siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - www.astagiudiziaria.com - www.sispb.it - <https://vemitalia.fallcoaste.it>.

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

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** di giovedì **12 Novembre 2024**, presso lo studio del Liquidatore Studio Marco Locci - Piazza del Comune n.15 Montefalco (PG). All'esterno della busta chiusa verranno annotati, a cura del Liquidatore o di un suo incaricato, 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 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 tempo e del modo del pagamento,** che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al Liquidatore alla valutazione stessa dell'offerta,** come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

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

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: “*Concordato Preventivo n. 5/2015 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 MODALITÀ TELEMATICHE collegandosi al sito

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

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le **ore 12:00** del giorno **12/11/2024**) esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (previa registrazione) attraverso la funzione “Login/Registrazione” in alto a destra.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginatadetail:page?contentId=ACCS67#>

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

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

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

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

ovvero <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta 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: *"Concordato Preventivo n. 5/2015 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@falco.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 l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Liquidatore, avverrà il giorno **13 Novembre 2024** alle ore **15:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG).

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

1) Il giorno **13 Novembre 2024 alle ore 15:00** 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 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 **15:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG) per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal Liquidatore 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 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 Liquidatore, 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 Liquidatore stesso. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- 3) il saldo prezzo e le spese determinate, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal Liquidatore. 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; **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) il Liquidatore già autorizzato dal G.D. Dott.ssa Sara Trabalza e per norma, dalla data della nomina, a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG);

9) il Liquidatore è autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica e competitiva, come espressamente previsto dalla norma Fallimentare;

10) 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 - <https://vemitalia.fallcoaste.it>;

11) nei termini assegnati gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare 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 - <https://vemitalia.fallcoaste.it> ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il Liquidatore e la Cancelleria del Tribunale;

12) 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 comparendo dinnanzi al Liquidatore;

13) 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.;

14) 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;

15) ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015, 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 comparendo 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. Della vendita verrà data entro giorni 30 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data per la verifica delle offerte ex art.107 LF. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo la vigente normativa ed in particolare, dovrà indicare 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. 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 creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile;
- d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- e) Gli oneri notarili, le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni, oneri del gestore e simili consequenziali e tutti gli altri 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 Liquidatore.
- f) è fatta salva la possibilità da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'atto di cessione del o degli immobili acquistati a mezzo di proprio Notaio di fiducia, nel cui studio le parti sottoscriveranno la firma, 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 Liquidatore in Montefalco.

g) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Spoleto, presso il Liquidatore e comunque presso il Gestore Istituto vendite Giudiziarie.

La copia del presente avviso da pubblicare 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 27/09/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Marco Locci

