

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Civile

Ufficio Del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ART. 107 comma 1 L.F.

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

FALLIMENTO N. 64/2018

GIUDICE DELEGATO DOTTORESSA SARA TRABALZA

Il sottoscritto Dottor Roberto Rossi, Curatore del Fallimento nr. 64/2018 Tribunale di Spoleto, informa che a seguito della presentazione di una offerta irrevocabile di acquisto, previo ottenimento di specifica autorizzazione concessa dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza, **rende noto al pubblico che**, presso la sede della sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie sita a Spoleto (PG) in Via XXV Aprile,52

Il giorno 25 SETTEMBRE 2026 alle ore 12:00

sarà dato corso alla gara competitiva in modalità sincrona mista ex art. 22 DM 32/2015, per la ricerca di offerte in aumento sull'offerta irrevocabile di acquisto già presentata, dei seguenti beni immobili assoggettati alla massa fallimentare, così identificati:

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di una porzione di un edificio a schiera di recente realizzazione (2009), composto da 5 abitazioni con garage, il tutto sito in Spoleto (PG) Loc. Madonna di Lugo Via G. Impastato n. 37. In particolare i beni oggetto di stima sono una abitazione (sub. 5) al piano terra, posta al centro della schiera, composta da soggiorno/cucina, wc, disimpegno, due camere, un bagno e due terrazzi; al piano seminterrato si trova un garage (sub. 2) con accesso dalla rampa comune. Gli impianti dell'abitazione sono recenti, comprensivi di impianto di riscaldamento a pavimento. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato. Nel garage è presente solo l'impianto elettrico e il pavimento è in gres porcellanato.

Si rileva che la tamponatura esterna sul lato ovest del fabbricato ha subito un cedimento in corrispondenza dell'ingresso comune ai garage. Il fenomeno si riscontra solo nell'abitazione oggetto di perizia, in quanto, a giudizio dello scrivente, in accordo con l'ingegnere strutturista interpellato in proposito, è causato dal sottodimensionamento della trave che funge da architrave dell'ingresso comune ai garage, posto al di sotto del bagno dell'abitazione.

Sarà quindi necessario eseguire dei lavori strutturali consistenti in una cerchiatura in acciaio dell'apertura di ingresso comune ai garage e il ripristino delle tamponature esterne e della tinteggiatura, oltre ai lavori necessari per il ripristino del bagno che è stato fortemente danneggiato dalle infiltrazioni, comprendenti il rifacimento degli intonaci e tinteggiature interne.

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
125	1380	2	C/6	3	22 MQ	39,77 €
125	1380- 1383 1385	5	A/2	3	5 VANI	438,99 €
125	1380	9	BENE COMUNE NON CENSIBILE			
125	1380	10	BENE COMUNE NON CENSIBILE			
125	1380	11	BENE COMUNE NON CENSIBILE			
125	1384		BENE COMUNE NON CENSIBILE			

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	CONSIST.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
125	1326		SEMINATIVO	2	167 MQ	0,89 €	0,86 €
125	1338		SEMINATIVO	2	35 MQ	0,19 €	0,18 €

Si precisa che i terreni di cui al foglio 125 particelle 1326 e 1338 vengono ceduti per la quota di 1/5.

PREZZO OFFERTO: € 45.000,00

OFFERTA MINIMA: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO: €1.000,00 (mille/00)

Stato di occupazione: occupato da avente diritto

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

La vendita, al prezzo sopra indicato, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia statale e regionale, e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Diego Marchi 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 :

Al numero 1.

TRASCRIZIONE del 19/02/2014 - Registro Particolare 619 Registro Generale 705 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 30/01/2014- ATTO GIUDIZIARIO - DOMANDA PER ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO A CONTRARRE

Al numero 4.

TRASCRIZIONE del 13/12/2023 - Registro Particolare 4527 Registro Generale 5852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 197 del 17/03/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA, da visionare obbligatoriamente e dare conferma di accettazione dei suoi effetti nella domanda di partecipazione, opponibile agli aggiudicatari dei rispettivi lotti e quindi con obbligo di dar seguito a quanto deciso con sentenza del Tribunale sopra indicata, 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.

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il Curatore Dott. Roberto Rossi ai seguenti recapiti: tel.: 0743/221514 o a mezzo mail all'indirizzo: robertorossi@rcsspoletto.it oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 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 del 24 Settembre 2026**, presso lo studio del Curatore Studio Dott. Roberto Rossi sito in Spoleto, Piazza Garibaldi n. 36/A. 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 alla "offerta minima" per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- **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 le quote degli immobili, 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 le quote degli immobili a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Procedura Fallimentare n. 64/2018 Tribunale di Spoleto*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a **titolo di cauzione**. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON 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 **24/09/2026**) esclusivamente in via telematica collegandosi al sito **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** ovvero **<https://ivgumbria.fallcoaste.it>** seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. N.B. L'offerta compilata, **firmata obbligatoriamente con firma digitale**, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

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

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia **http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp** 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 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://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: *"Procedura Fallimentare n. 64/2018 Tribunale di Spoleto lotto unico"*.

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 assistenzaagara@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 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;

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 **25 Settembre 2026** alle ore **12:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG) Via XXV Aprile 52, dove si procederà anche all'inserimento analogico dell'offerta irrevocabile di acquisto già acquisita dalla Curatela.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- 1) Il giorno **25 Settembre alle ore 12:00** presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG), in Via XXV Aprile 52, 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 **12:00**, presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG) Via XXV Aprile 52 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;

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 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 3% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione, oltre il rimborso degli oneri Ministeriali di pubblicità. Tutti gli altri incombenti (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli, nonché la trascrizione e la voltura) sono a cura e spese dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore.** 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 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 nonché ogni altra spesa accessoria quali gli oneri del gestore; **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

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

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

- indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- 4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;
 - 5) quando il bene è libero, potrà essere consegnato subito dopo la registrazione del Rogito notarile 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** (con spese a carico della procedura);
 - 8) il Curatore è già autorizzato dal Giudice Delegato e per norma fallimentare, dalla data della nomina, a svolgere l'attività di vendita competitiva ex art. 107 comma 1 LF compresa l'apertura delle buste e la gara senza incanto tra gli offerenti presso a mezzo del gestore e presso la sua sala aste telematiche in Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG);
 - 9) il Curatore 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 - nei termini assegnati dal Sig. G.D. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
 - 11) il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com - 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.;
 - 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 comparando dinanzi al Curatore;
 - 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 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) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- d) Gli oneri notarili, le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni, oneri del gestore e simili consequenziali e tutti gli altri incombeni (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri

pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore.

e) 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 (Spoleto), o che questo sia disposto alla sottoscrizione dell'atto presso lo studio del Curatore in Spoleto.

f) 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 del bando e/o della relazione dell'esperto da pubblicare o da utilizzare ai fini degli avvisi non dovrà contenere i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelare 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 15/07/2026

Il Curatore
DOTT. ROBERTO ROSSI
