



TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Civile

Ufficio Del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

CONCORDATO PREVENTIVO R.G.E 9/2018

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza, resa nell'ambito del concordato preventivo Tribunale di Spoleto n. 9/2018, il sottoscritto Dott. Claudio Montini, in qualità di Liquidatore Giudiziale, rende noto che, presso la sede della sala d'aste sita a Spoleto in via XXV Aprile n. 52

Il giorno 16 Ottobre 2026 alle ore 09,00

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Lotto n. 2

FABBRICATO A CARATTERE RESIDENZIALE DISPOSTO SU 4 LIVELLI FUORI TERRA CON UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A CIVILE ABITAZIONE ED ATTIVITA' COMMERCIALE OLTRE A PERTINENZE IL TUTTO SITO IN LOC. BASTARDO, COMUNE DI GIANO DELL'UMBRIA (PG).

Il fabbricato si sviluppa su n. 4 livelli fuori terra accessibile dalla strada provinciale SP 414 attraversando la part. 1293, 1294 e 1160 dello stesso foglio catastale (le quali dovranno esser oggetto di variazione catastale in modo da censirle come bene comune non censibile oppure in quote millesimali). La palazzina è composta da n. 5 appartamenti disposti due al piano primo, due al piano secondo e uno al piano mansarda. Nel piano terra è presente un locale ad uso commerciale con accesso esterno, da un magazzino con accesso dall'androne delle scale e da un garage con accesso esterno. La palazzina è di tipo economico, gli appartamenti sono collegati da una scala rivestita in marmo. Gli appartamenti del piano primo sono due e tra loro di diverse dimensioni così come al piano secondo, mentre al piano terzo troviamo un appartamento mansardato che si sviluppa su tutto il piano. Gli appartamenti più grandi posti al piano primo e secondo sono costituiti da un ingresso, cucina, bagno, due camere da letto un disimpegno, ripostiglio e tre terrazzi complessivamente con una superficie di 76,85 mq. Gli appartamenti più piccoli posti al piano primo e secondo sono costituiti da un ingresso, un bagno, una cucina, una camera, un soggiorno e due terrazzi complessivamente con una superficie di mq 51,17. I materiali di costruzione e rifiniture impiegate sono del tipo economico, lo stato di conservazione e manutenzione è scarso, sono presenti l'impianto di riscaldamento ed elettrico che necessita di una verifica per un'eventuale adeguamento alle normative vigenti. I pavimenti in gran parte sono in gres porcellanato ed in marmo, le porte interne in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con vetri singoli e in parte vetri doppi i radiatori sono in ghisa. Nei balconi è presente il locale caldaia. L'appartamento mansardato del piano terzo si sviluppa per una superficie di mq 112.88, sono presenti un locale soggiorno, cucinino, un bagno due camere e due terrazzi. Le finiture del tipo economico sono le stesse degli altri appartamenti ad eccezione di alcuni infissi in ferro con vetro singolo e dei radiatori in alluminio.

L'unità è censita al C.T. del Comune di Giano dell'Umbria alle particelle foglio 2 partt. 1166 e 1164 e presentano una superficie di 404 mq e fungono da bene comune non censibile ai subalterni individuati all'interno della particella 97. Il valore di tale superficie viene ricompreso all'interno di quello attribuito alle unità immobiliari a carattere residenziale.

Le particelle censite al foglio 2 part. 1293 (intestata catastalmente a omissis) 1294 e 1160 (intestate catastalmente a omissis) costituiscono ingresso carrabile al fabbricato oggetto di stime e le stesse dovranno esser variate e censite al catasto fabbricati in modo da esser individuate come bene comune non censibile oppure divise in millesimi sia all'unità immobiliare del presente lotto che ai subalterni individuati sia al lotto 1 che al lotto 4

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 370.000,00

PREZZO DI VENDITA: € 222.000,00 (duecentoventiduemila/00)

Rilanci minimi in caso di gara € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
2	97	3	C/6	3	24 MQ	45,86
2	97	6	A/2	3	5,5 VANI	397,67
2	97	19	C/1	3	63 MQ	322,11
2	97	20	C/2	3	18 MQ	22,31
2	97	21	A/2	3	4,5 VANI	325,37
2	97	22	A/2	3	3,5 VANI	253,06
2	97	23	A/2	3	4,5 VANI	325,37
2	97	24	A/2	3	3,5 VANI	253,06
2	97	25	BCNC			

Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
2	1166	SEMINATIVO		156 MQ	Euro 0,64	Euro 0,81
2	1164	SEMINATIVO		248 MQ	Euro 1,02	Euro 1,28
2	1293	SEMINATIVO	1	ARE 40 CA	Euro 0,58	Euro 0,72
2	1294	SEMINATIVO	4	ARE 80 CA	Euro 1,69	Euro 2,11

Lotto n. 3 (ex lotto 3 + ex lotto 7)

(ex lotto 3) FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINO, LOCALE DEPOSITO ED ESPOSIZIONE SITO NEL COMUNE DI GUALDO CATTANEO – VIA DELL'ARTIGIANATO LOC.SAN TEREZIANO

L'unità immobiliare è un capannone disposto su due livelli, la struttura è in telaio di c.a. con tamponature a pannelli prefabbricati. L'unità dalla quale si accede da una veranda vetrata, nonostante accatastata a magazzino risulta essere in parte al piano terra destinata ad attività commerciale relativa a materiali edili e ferramenta, una zona adibita ad uffici e w.c., la zona retrostante a magazzino in parte soppalcato. Il piano primo collegato da una scala in ferro è adibito a sala espositiva di materiali edili. La pavimentazione risulta essere in cotto nella zona adibita ad attività commerciale mentre in pavimentazione industriale nella zona adibita a magazzino e in gres nella sala espositiva al piano primo. Gli infissi esterni sono alluminio, ed è presente un sistema di riscaldamento ad aria calda e fredda. Lo stato di conservazione dello stabile è buono anche se gli impianti dovranno essere verificati per un 'eventuale adeguamento alle normative vigenti.

L'unità è censita al C.F. del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 65 part. 718 ed la stessa funge da spazio pertinenziale al fabbricato artigianale sopra descritto. L'area è completamente recintata ed è fronteggiante alla strada comunale.

La superficie totale del terreno, compreso il sedime del fabbricato è di mq. 3754 e circa mq. 2775 di quest'ultimi hanno una potenzialità edificatoria in aggiunta al fabbricato già costruito. La superficie di 2775.00 mq

quindi verrà stimata per il suo valore di mercato tenendo presente anche le tabelle per la determinazione delle aree edificabili desunte dalla D.G.C. n. 31 del 10/03/2006 del Comune di Gualdo Cattaneo.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 334.000,00

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
65	718		C/2	1	675 MQ	732,08

(ex lotto 7) TERRENO

TERRENO QUALITA' BOSCO MISTO SITO NEL COMUNE DI GIANO DELL'UMBRIA (PG) LOC. IL POGGIO

L'unità immobiliare è un terreno di qualità Bosco Misto Classe 2 della dimensione di circa 7790 mq, raggiungibile da strada Via della Madonna del Rosario nel Comune di Giano dell'Umbria e non periziato.

VALORE DI VALUTAZIONE: € 2.000,00

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
29	129	Bosco misto	2	7790	Euro 5,63	Euro 1,21

PREZZO DI VENDITA (ex lotto 3 + ex lotto 7) : € 136.080,00 (centotrentaseimilaottanta/00)

Rilanci minimi in caso di gara € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

Lotto n. 5

FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI GUALDO CATTANEO IN LOC.SAN TEREZIANO

ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.F. FG 65 PART. 2201 SUB 1-2-3)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'edificio unifamiliare oggetto di valutazione si caratterizza per la tipologia costruttiva, per lo stile progettuale, per l'utilizzo di materiali pregiati di rivestimenti sia all'interno che all'esterno, per la qualità delle dotazioni impiantistiche e per la presenza di pertinenze dirette quali ampio garage e piscina scoperta. Il corpo di fabbrica oggetto di analisi risulta strutturalmente collegato con il secondo edificio residenziale (non terminato e non censito al catasto fabbricati), tuttavia le rispettive corti di pertinenza esclusiva sono suddivise, indipendenti e recitate con muretto in c.a. e ringhiera in acciaio inox e dotate di due accessi carrabili e pedonali distinti. Prima di passare alla descrizione degli ambienti interni risulta opportuno, anche ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato, evidenziare la presenza di elementi costruttivi ed estetici di particolare pregio e valore, quali la qualità delle ringhiere e dei cancelli (in acciaio inox), dei rivestimenti in pietra delle pareti esterne, la presenza di oscuranti in lamelle orientabili di alluminio e la presenza di copertura ventilata. Anche all'interno si possono apprezzare dotazioni impiantistiche di notevole qualità quali gli impianti di riscaldamento e raffrescamento estivo con pompa di calore, l'impianto fotovoltaico posto in copertura finalizzato

all'autoconsumo, la presenza di sistema di allarme interno e perimetrale, la presenza di piscina con acqua salata riscaldata e dotata di sistema di impianto per la generazione di flusso per nuoto contro corrente. Il garage posto al piano primo sottostrada (livello inferiore rispetto all'accesso all'appartamento posto al piano terra), tuttavia accessibile dalla corte esclusiva risulta molto ampio e dotato di porta sezionale motorizzata. L'appartamento in analisi si compone di un ampio soggiorno con cucina a vista con terrazzo, antibagno e bagno di servizio. Il successivo locale disimpegna il vano scala interno (che collega al livello inferiore) dalla zona notte dell'appartamento che si costituisce di una camera matrimoniale con cabina armadio e servizio igienico esclusivo, di due ulteriori camere, locale bagno e cavedio predisposto per la realizzazione dell'impianto di ascensore. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa Mq 180. La camera matrimoniale si completa di un ampio terrazzo scoperto di superficie pari a Mq 33. La piscina misura una superficie pari a Mq 40. L'ingresso dall'esterno è costituito dal terrazzo di superficie pari a Mq 115 (terrazzo ove è posta anche la piscina), terrazzo che ospita anche un locale ripostiglio ed una scala interna di superficie pari a circa Mq 20 che collega alla cantina sottostante. Al piano sottostrada è posto il locale garage di Mq 70, un locale tecnico accessibile solo dal garage di Mq 34 ospitante gli accessori tecnici dell'impianto fotovoltaico (posto al livello sottostante il terrazzo della camera matrimoniale), un locale disimpegno (contenente anche il cavedio per l'ascensore) un ampio locale ad uso taverna ed il vano scala il tutto per una superficie di Mq 110. Tutti i locali appena descritti risultano finiti e rifiniti. Dalla taverna si può accedere ad altro ulteriore con destinazione cantina di superficie pari a circa Mq 100 totalmente privo di finiture (mancano massetti, pavimenti ed intonaci). Il locale in questione è posto sotto al terrazzo di ingresso ed a confine della vasca di recupero acque meteoriche (collocata in corrispondenza della superiore piscina) della superficie di Mq 40 ed utilizzata per la raccolta delle acque, quindi valutabile alla stregua di un locale tecnico intercluso. Completa l'edificio la corte esterna recintata di circa Mq 920.

ABITAZIONE, PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA COMUNE DI GUALDO CATTANEO (C.T. FG 65 PART. 2203)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'edificio unifamiliare oggetto di valutazione risulta completamente realizzato nelle sue componenti strutturali e nelle finiture esterne, compresi gli infissi, tuttavia mancante delle finiture interne e di buona parte degli impianti. L'accesso all'appartamento è garantito dalla corte esclusiva scoperta. Lo stesso si compone di ampio soggiorno con cucina abitabile, di camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivo, di servizio igienico afferente la zona giorno e vano scala interno. La superficie commerciale delle porzioni residenziali è pari a circa Mq 95. Al medesimo livello è presente un terrazzo scoperto di Mq 22 con annesso locale ripostiglio di circa Mq 4. Al livello sottostante sono ricavati dei vani pertinenziali ad uso taverna, cantine, dispensa e disimpegno di superficie commerciale pari a Mq 89 oltre al garage di Mq 41 circa. Al piano primo sono ricavate due camere matrimoniali entrambe con guardaroba interno esclusivo e bagno comune della superficie totale pari a Mq 53. Corona l'edificio un ampio terrazzo con parapetti in cristallo della superficie complessiva di circa Mq 50. Il Esternamente il corpo di fabbrica risulta finito e rifinito con le medesime caratteristiche dell'edificio di cui al punto precedente. Completa l'appartamento la corte esclusiva e recintata con superficie scoperta pari a circa Mq 450, dotata di accessi carrabili e pedonali delle medesime caratteristiche costruttive ed estetiche dell'abitazione di cui al punto precedente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione principale e le relative pertinenze dirette risultano attualmente occupate dalla famiglia della proprietaria.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 831.980,50

PREZZO DI VENDITA: € 831.980,50 (ottocentotrentunomilanovecentottanta/50)

Rilanci minimi in caso di gara € 10.000,00 (diecimila/00)

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
65	2201	2	C/6	2	57 MQ	111,86
65	2201	3	A/8	U	10 VANI	1.213,67
65	2201	1	BCNC			

Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO DOM.
65	2200		Seminativo	2	00 25 HA	0,12
65	2203		Ente Urbano		Mq 584	

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

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

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il Curatore Dott. Claudio Montini ai seguenti recapiti: tel.: 0743/596224** o a mezzo mail all'indirizzo: claudio.montini@studiomontini.net 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 .

A) IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le **ore 12:00** del giorno **15 Ottobre 2026**, presso lo studio del Liquidatore Dott. Claudio Montini in Piazza Garibaldi 36/A Spoleto (PG). All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del nome del Liquidatore Giudiziale; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data della vendita; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
 - **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime

di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

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

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

- b) assegno circolare non trasferibile** intestato a: *"Concordato Preventivo n. 9/2018 Tribunale di Spoleto"*, per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

B) CON MODALITA' TELEMATICHE collegandosi al sito

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

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le 12,00 del 15/10/2026

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

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

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

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

coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

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

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

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

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

Versamento della cauzione

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: *"Concordato Preventivo n. 09/2018 Tribunale di Spoleto - lotto n. _____"*.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@ivgumbria.com 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 al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, avverrà il giorno 16/10/2026 alle ore 09,00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto in via XXV Aprile n. 52 (PG).

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- 1) Il giorno 16/10/2026 alle ore 09,00 presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto Via XXV Aprile 52 (PG), saranno aperte le /buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
 - a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Liquidatore Giudiziale e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
 - b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 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 Liquidatore Giudiziale che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con **le seguenti avvertenze:**

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

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

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

- **In caso di adesione alla gara**, l'offerta maggiore formulata si aggiudicherà il bene;
- **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente.

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

- 3) il saldo prezzo e le spese determinate, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal Liquidatore Giudiziale. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;
- 4) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore Giudiziale;
- 5) **il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

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

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

- 9) il Liquidatore Giudiziale è autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica e competitiva, come espressamente previsto dalla Legge 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> 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 - 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 Giudiziale 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 dinanzi al Liquidatore Giudiziale;
- 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 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del Liquidatore Giudiziale. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al Liquidatore Giudiziale. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Liquidatore Giudiziale sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Si stabilisce inoltre con riferimento alle vendite:

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

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

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

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

- 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 accollo a valere sul debito della Società in Concordato verso lo stesso creditore;

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

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

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

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

Spoleto, lì 31/07/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Claudio Montini

