

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

## SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter ss. L. 3/2012

*N. 1490/2018 – (1/2019) Procedure concorsuali*

### INVITO A PRESENTARE OFFERTE

per l'acquisto degli immobili la cui vendita è fissata il giorno **15 luglio 2026 – ORE 10.00**

Il sottoscritto Dott. Mauro Granocchia Ranocchia con studio in Perugia, Via G. Marconi n. 25, pec: mauro.granocchiaranocchia.commercialisti@pec.it, in qualità di Liquidatore nella procedura di Liquidazione del patrimonio, in conformità al Programma di Liquidazione redatto in data 06 marzo 2023, giusta approvazione del Giudice Delegato del 14.03.2023

### INVITA

tutti gli eventuali soggetti interessati a far pervenire manifestazioni di interesse finalizzate all'acquisto degli immobili – come appresso definiti, “**Lotto 1, Lotto 3 e Lotto 4**”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, – la cui vendita è fissata per il giorno **15 luglio 2026, ore 10:00**, in conformità a quanto indicato di seguito nel presente avviso sintetico.

### LOTTO 1)

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

#### COMUNE DI DERUTA (Catasto Fabbricati FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione di alloggio residenziale, risulta sito nel Comune di Deruta, Via Vitalini, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT. | CL. | CONSIG.<br>T. | SUP. | RENDITA  |
|--------|-------|------|------|-----|---------------|------|----------|
| 21     | 171   | 21   | A/2  | 2°  | 3,5 vani      | 58Mq | € 280,18 |

La porzione immobiliare risulta inserita in un edificio di pregevole fattura situato nel centro storico del bordo di Deruta, in zona antistante il corso principale, all'interno del nucleo storico cittadino.

L'unità abitativa è posta al piano terra/rialzato dell'edificio di maggior consistenza già descritto e si compone di un piccolo spazio di ingresso, soggiorno ed angolo cottura, camera con wc. All'interno del vano soggiorno, al fine di sfruttare appieno l'altezza interna è stato realizzato un soppalco con struttura in legno, che di fatto copre la porzione sottostante destinata ad angolo cottura e parte dell'ingresso.

La superficie commerciale dell'intero appartamento, al netto dello spazio di soppalco, del quale si tratterà nel successivo capitolo relativo alle conformità edilizia e catastale, è pari a circa Mq 58. L'appartamento in questione si presenta in buono stato di conservazione e con finiture interne di buon grado qualitativo.

Valore di stima del Lotto 1: € 65.205,00

**Prezzo base del Lotto 1: € 41.731,20 riduzione di 1/5 (20%)** rispetto al precedente valore di vendita (€uro 52.164,00).

### LOTTO 3

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

#### **COMUNE DI DERUTA (Catasto Terreni DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)**

I terreni costituenti il lotto 3 sono situati nel Comune di Deruta in località Castelleone, e risultano catastalmente censite al C.T. del Comune di Deruta, come segue:

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT.       | CL. | CONSIS<br>T. | SUP.      | RENDITA |
|--------|-------|------|------------|-----|--------------|-----------|---------|
| 33     | 67    | AA   | Seminativo | 3°  | -            | 800 Mq    | € 2,69  |
| 33     | 67    | AB   | Sem. Arb.  | 3°  | -            | 60 Mq     | € 0,20  |
| 33     | 1224  | -    | Seminativo | 3°  | -            | 16.030 Mq | € 53,81 |
| 33     | 1228  | -    | Vigneto    | 1°  | -            | 62 Mq     | € 0,51  |
| 33     | 1230  | -    | Sem. Arb.  | 3°  | -            | 8 Mq      | € 0,03  |

I terreni costituiscono un unico compendio, posto a ridosso e con accesso diretto dalla strada Provinciale 419.

I terreni oggetto di valutazione risultano avere una superficie fondiaria totale pari a Mq 16.960 e risultano essere distinti per tipologia colturale nelle rispettive visure catastali. Tuttavia a seguito di sopralluogo eseguito sul posto, si è potuto rilevare uno stato di semi abbandono, con presenza di alberature spontanee lungo le linee di confine ed all'interno dell'appezzamento stesso, condizione che sarà considerata in fase di valutazione dell'eventuale valore di mercato.

Valore di stima del Lotto 3: € 33.920,00

**Prezzo base del Lotto 3: € 21.708,80 riduzione di un 1/5 (20%)** rispetto al precedente valore di vendita (€uro 27.136,00).

### LOTTO 4

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

## COMUNE DI DERUTA (Catasto Terreni DERUTA FOGLIO 21 PART. 472-1501-1053)

I terreni costituenti il lotto 4 sono situati nel Comune di Deruta in strada vicinale di Santa Maria di Roncione, e risultano catastalmente censite al C.T. del Comune di Deruta, come segue:

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT.       | CL. | CONSIG.<br>T. | SUP.     | RENDITA |
|--------|-------|------|------------|-----|---------------|----------|---------|
| 21     | 472   | -    | Seminativo | 2°  | -             | 430 Mq   | € 2,00  |
| 21     | 1501  | -    | Seminativo | 3°  | -             | 1.615 Mq | € 5,42  |
| 21     | 1503  | -    | Seminativo | 2°  | -             | 3.807Mq  | € 17,70 |

I terreni costituiscono un unico compendio, posto a ridosso e con accesso diretto dalla strada vicinale di Santa Maria di Roncione.

I terreni oggetto di valutazione risultano avere una superficie fondiaria totale a mq 5.852 e risultano essere omogenei per tipologia colturale. A seguito di sopralluogo eseguito sul posto, si è potuto rilevare uno stato di semi abbandono generale e la mancanza di una coltura in attività.

Valore di stima del Lotto 3: € 7.315,00

**Prezzo base del Lotto 4: € 4.681,60 riduzione di 1/5 (20%)** rispetto al precedente valore di vendita (€uro 5.852,00).

### **Modalità di presentazione delle offerte e scelta dell'offerente**

Chiunque fosse interessato all'acquisto potrà far pervenire la propria manifestazione di interesse mediante deposito, presso lo studio del Liquidatore Dott. Mauro Granocchia Ranocchia, in Perugia, via Guglielmo Marconi 25 (tel. 075.9114123 ) **entro le ore 12:00 del 14 luglio 2026** , di una offerta, in regola con l'imposta di bollo, sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa presentata personalmente dall'offerente o da un suo incaricato munito di documento di identità in corso di validità recante l'indicazione: **il nome del Liquidatore, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte**. Il ricevente Liquidatore o delegato annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione.

### **Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.**

Le manifestazioni di interesse, da inserire all'interno della busta debitamente firmate, dovranno contenere:

- **per le persone fisiche: la dichiarazione di offerta che deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, la residenza, stato civile, eventuale pec, e recapito telefonico del soggetto offerente (non sarà possibile intestare**

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge il tutto corredato dai rispettivi documenti d'identità;

- per le società e gli altri enti: la dichiarazione di offerta che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico e/o fax, indirizzo di posta elettronica certificata, con allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata e/o del verbale di conferimento deleghe, dai quali si evincano i poteri di firma conferiti all'offerente.

Ogni offerta dovrà, in ogni caso, recare l'indicazione della procedura e del lotto alla quale si riferisce (Tribunale di Spoleto – Liquidazione del Patrimonio n. 1490/2018 V.G (01/2019) procedure concorsuali - Offerta d'acquisto lotto n.    ), il prezzo offerto per l'acquisto (che non potrà mai essere inferiore al prezzo base d'asta), il modo ed il tempo del pagamento (che non può superare i 120 giorni dalla comunicazione di accettazione) e di ogni altro elemento utile alla valutazione. In ogni caso la proposta di acquisto della piena proprietà dell'immobile dovrà anche contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso e di aver preso visione della perizia di stima e di accettare il compendio immobiliare, accessori, pertinenze ed impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.

Ogni offerta dovrà essere accompagnata da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**Liquidazione del Patrimonio L. 3/2012 – N. 1490/2018 V.G (1/2019) Procedure concorsuali Tribunale di Spoleto**” che dovrà essere inserito nella busta.

L'assegno verrà utilizzato in conto prezzo in caso di aggiudicazione ovvero sarà restituito in caso di mancata accettazione dell'offerta.

**L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 15 luglio 2026 alle ore 10,00, presso lo studio del Liquidatore.**

Le offerte di acquisto che perverranno non attribuiscono diritto alcuno e saranno sottoposte al vaglio di congruità e convenienza da parte degli organi della procedura e se non ritenute congrue e/o convenienti non verranno prese in considerazione, costituendo la presente un invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgs. n. 58/98. La procedura si

riserva ogni determinazione sulla valutazione delle offerte e sulla scelta delle modalità di vendita, a proprio insindacabile giudizio in conformità al Programma di liquidazione, ferme restanti le seguenti condizioni.

### **Condizioni di vendita**

Il Liquidatore comunicherà, agli interessati che avranno avanzato offerte, le scelte effettuate dalla Procedura, che potrà decidere in ordine alle offerte su accettazione, rigetto o gara tra offerenti, a insindacabile giudizio. In caso di unico offerente ed accettazione dell'offerta da parte del Liquidatore, l'offerente dovrà provvedere entro i termini stabiliti e comunque entro 120 giorni dalla comunicazione del Liquidatore al deposito del prezzo comprensivo di IVA (se dovuta), dedotta la cauzione già prestata, a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato alla procedura, le cui coordinate bancarie verranno comunicate dal Liquidatore stesso.

Qualora sia pervenuta più di una valida offerta, il Liquidatore potrà procedere a gara con i relativi offerenti, per il miglioramento delle condizioni proposte; in tal caso verrà effettuata una gara che si svolgerà come segue: la gara avrà luogo immediatamente prendendo quale base della gara il corrispettivo maggiore offerto; ciascuno degli altri offerenti potrà quindi effettuare rilanci unitari successivi in aumento di minimi euro **1.000,00 (mille/00) per il lotto n.1, 1.000,00 (mille/00) per il lotto n.3 ed 250,00 (duecentocinquanta/00) per il lotto n.4** del corrispettivo indicato quale base di gara; si procederà a rilanci successivi ad opera degli offerenti fino all'aggiudicazione definitiva. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che - nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore nel momento in cui indice la gara - vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà il bene a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. Il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, al netto della cauzione del 10% del prezzo offerto trattenuta dal Liquidatore, dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione, per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno comunicate dal Liquidatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze,

accessori, azioni e ragioni, servitù attive e passive; la vendita avviene a corpo e non a misura.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

Una volta aggiudicato il lotto si procederà alla stipula dell'atto di compravendita, a cura del notaio designato dall'aggiudicatario con studio nel distretto di Perugia, entro e non oltre centottanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine questo ritenuto necessario anche per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni alla stipula da parte degli organi della procedura. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di vizi e la mancanza di qualità o le difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese di trasferimento del bene, compresi gli onorari notarili e le spese di registrazione, trascrizione, cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura.

Ai sensi dell'art. 14-novies comma 2 L. 3/2012 prima del completamento delle operazioni il liquidatore informa degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il giudice. Il Giudice, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione.

Ai sensi dell'art. 14-novies comma 3 L. 3/2012 il Giudice, verificata la conformità degli atti dispositivi del programma di liquidazione, ordinerà la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché ogni altro vincolo una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura.

I beni verranno ceduti in lotti e gli importi offerti dovranno intendersi al netto dell'IVA e di altre imposte eventualmente dovute.

Tutti i dati acquisiti verranno trattati in conformità di quanto stabilito dalla vigente normativa sulla privacy.

I beni oggetto di vendita potranno essere visionati previo appuntamento.

Il presente avviso unitamente alla perizia e alla documentazione fotografica verranno pubblicati sul sito del Tribunale di Spoleto nella apposita sezione Data Room Fallimenti della piattaforma Falco Fallimenti, su rete internet utilizzando il sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il Liquidatore provvederà:

alla notifica a mezzo pec e/o ufficiale giudiziario dell'avviso 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 avviso a mezzo pec e/o con raccomandata a/r, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima.

Ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.L.gs. 30.6.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e comunicazioni sarà omessa l'identità del debitore.

Per ulteriori informazioni e/o richieste di visionare l'immobile si prega di contattare il Liquidatore Dott. Mauro Granocchia Ranocchia, tel. 075.9114123, mail [maurogranocchiapg@gmail.com](mailto:maurogranocchiapg@gmail.com), pec: [mauro.granocchiaranocchia.commercialisti@pec.it](mailto:mauro.granocchiaranocchia.commercialisti@pec.it)

Perugia, 05 maggio 2026

Il Liquidatore

Dott. Mauro Granocchia Ranocchia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauro Granocchia Ranocchia', enclosed in a thin black rectangular border.