

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo n. 18/2009

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Silvia Guerra, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 18/2009, giusta delega alla vendita di cui all'ordinanza del Giudice Delegato del Tribunale di Perugia Dott.ssa Francesca Altrui emessa il 09.03.2017

RENDE NOTO

che il giorno 19 Febbraio 2025 alle ore 16.00

presso il suo studio in Città di Castello (PG), Via Carlo Liviero, 2/D, procederà all'esame delle offerte per la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Ing. Luca Ciribilli:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Diritti di piena e intera proprietà (1/1) spettanti a OMISSIS.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Loc. Osteria del Gatto, Zona Industriale S.S. 219 Colbassano. Il compendio immobiliare, all'interno del quale sono presenti attrezzature e macchinari impiegati per l'attività di metalmeccanica che ad oggi vi viene svolta, è costituito da 1) un capannone industriale, composto da due unità immobiliari realizzate, con strutture prefabbricate, in tempi successivi in aderenza ed unite tra loro per formare un unico corpo di fabbrica destinato ad officina metalmeccanica con zona uffici, magazzini e

servizi; la distribuzione interna del primo corpo di fabbrica è così composta: - tre ampi locali destinati a laboratorio (mq 2470), un magazzino ubicato nella parte anteriore del capannone (mq 110); un soppalco realizzato con struttura in metallo soprastante parte del magazzino a piano terra (mq 120), uffici e locali di servizio per il personale al piano terra (mq 290); cinque locali ufficio, un archivio, un magazzino, una sala di attesa, rispostigli, servizi igienici, tutti al piano primo (mq. 215). Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie complessiva di mq. 1358 c.a. ; 2) corte circostante pertinenziale destinata ad aree verdi, piazzali per la viabilità interna e parcheggi; 3) attiguo ampio lotto di terreno edificabile.

L'identificazione catastale è la seguente:

- Capannone industriale (Parte) censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Particella n. 712, via Eugubina, Piani T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale €. 18.746,00;
- Capannone industriale (Parte) censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Particella n. 1034, via Eugubina, Piani T-1, Categoria D/7, rendita Catastale €. 13.239,80;
- Cabine Utenza, censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, P.IIa n. 1037, via Eugubina, Piani T, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 108,00;
- Area Sedime e Corte (Parte Capannone), censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al foglio 28, particella n. 712, Qualità Ente Urbano, Sup. 4.370 mq. , senza Reddito;
- Area Sedime e Corte (Parte Capannone), censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al foglio 28, particella n. 1034, Qualità Ente Urbano, Sup. 6.265 mq. , senza Reddito;
- Area Sedime e Corte (Cabine Utenze), censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al foglio 28, Part.IIa n. 1037, Qualità Ente Urbano, Sup. 56 mq , senza Reddito;
- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n.

1046, Ente Urbano, Sup. 475 mq., senza Reddito;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 827, Qualità Semin. Arbor. Classe 3, sup. 1.290 mq, Reddito Dominicale Euro 2,66, Agrario Euro 4,33;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 711, Qualità Seminativo, Classe 3, sup. 525 mq, Reddito Dominicale Euro 1,08, Agrario Euro 1,90;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 713, Qualità Seminativo, Classe 3, sup. 495 mq, Reddito Dominicale Euro 1,02, Agrario Euro 1,79;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 1035, Ente Urbano, Sup. 1.510 mq., senza Reddito;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 1036, Qualità Seminativo, Classe 3, sup. 1904 mq, Reddito Dominicale Euro 3,93, Agrario Euro 6,88;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 1044, Qualità Semin Arbor, Classe 3, sup. 1.295 mq, Reddito Dominicale Euro 2,68, Agrario Euro 4,35;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 1045, Qualità Semin Arbor, Classe 3, sup. 455 mq, Reddito Dominicale Euro 0,94, Agrario Euro 1,53;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n. 1038, Qualità Seminativo, Classe 3, sup. 1.270 mq, Reddito Dominicale Euro 2,62, Agrario Euro 4,59;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIIa n.

1039, Qualità Seminativo, Classe 3, sup. 220 mq, Reddito Dominicale Euro 0,45, Agrario Euro 0,80;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 1040, Qualità Semin Arbor, Classe 3, sup. 1065 mq, Reddito Dominicale Euro 2,20, Agrario Euro 3,58;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 1041, Qualità Semin Arbor, Classe 3, sup. 185 mq, Reddito Dominicale Euro 0,38, Agrario Euro 0,62;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 1042, Qualità Semin Arbor, Classe 3, sup. 1.510 mq, Reddito Dominicale Euro 3,12, Agrario Euro 5,07;

- Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 1043, Qualità Semin Arbor, Classe 3, sup. 750 mq, Reddito Dominicale Euro 1,55, Agrario Euro 2,52;

Si precisa che, in base ad una successiva perizia redatta dal geom. Massimo Teodori il 13.01.2020, che per quanto interessa viene pubblicata per estratto in allegato al presente avviso e di cui si prega di prendere visione, sul compendio immobiliare sono rilevabili alcune difformità edilizie, tra cui le seguenti, non sanabili in presenza dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 24 del 22.01.2004 art. 142:

a) manufatto ad uso tettoia con struttura portante in acciaio e copertura a pannelli; l'opera ha dimensioni planimetriche pari a mq. 205,37 (20,85 x 9,85). Il manufatto, posto in aderenza all'opificio, è stato eseguito in difformità del titolo autorizzativo.

b) manufatto ad uso tettoia con struttura portante in acciaio e copertura a pannelli; l'opera ha dimensioni planimetriche pari a mq. 238,00 (26,15 x 9,10). Il manufatto, ubicato nel piazzale pertinenziale dell'opificio e utilizzato per deposito, è stato eseguito in assenza del

titolo autorizzativo.

c) manufatto ad uso tettoia con struttura portante in acciaio e copertura a pannelli in lamiera; l'opera ha dimensioni planimetriche pari a mq. 70,80 (17,70 x 4,00). Il manufatto, ubicato nel piazzale pertinenziale dell'opificio e utilizzato per deposito, è stato eseguito in assenza del titolo autorizzativo.

Per le ulteriori difformità rilevate dal geom. Massimo Teodori si invita a consultare l'estratto di perizia pubblicato.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: è occupato dall'affittuaria in forza di contratto di affitto di azienda del 03.04.2009

Valore del lotto unico: Euro 3.600.000,00 (tremilioniseicentomila/00).

PREZZO BASE RIBASSATO:

Euro 1.640.250,00 (unmilioneiseicentoquarantamiladuecentocinquanta/00).

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) Ogni offerente dovrà depositare formale domanda presso lo studio del Delegato Avv. Silvia Guerra entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito per spese pari al 20%, salva integrazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: "*Procedura concordato preventivo n. 18/2009 Tribunale di Perugia*".
- 2) L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 co 3 C.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

L'accettazione dell'offerta non è obbligatoria, a meno che il prezzo offerto non sia pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€. 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000; €. 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 15.000,01 ad €. 30.000; €. 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 30.000,01 ad €. 60.000; €. 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 60.000,01 ad €. 120.000; €. 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 120.000,01 ad €. 240.000; €. 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 240.000,01 ad €. 500.000; €. 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 500.000,01 ad €. 1.000.000; €. 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €. 1.000.000,01.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà 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.

- 3) Le offerte dovranno essere depositate in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Delegato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi

materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. **Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.**

- 4) **Le buste verranno aperte nella data su indicata alla presenza degli offerenti.**
- 5) Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non saranno risultati aggiudicatari; la cauzione dell'aggiudicatario verrà versata sul conto corrente intestato alla Procedura, sul quale sarà anche versato il saldo prezzo;
- 6) Il saldo prezzo dovrà essere depositato entro il termine previsto nell'offerta (che costituisce elemento per la valutazione della migliore offerta) e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a meno che il G.D. abbia preventivamente autorizzato, sentito il Liquidatore Giudiziale, il pagamento rateale.

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, a mezzo assegno circolare intestato alla Procedura ovvero mediante bonifico bancario, le cui coordinate, codice IBAN e causale verranno fornite dal Liquidatore Giudiziale;

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

- 7) Qualora non siano proposte offerte entro il termine indicato, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ex art. 571 c.p.c. , ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, verrà fissata vendita con incanto solo allorchè il Delegato ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come sopra determinato; la **vendita con incanto** si svolgerà alle seguenti condizioni:

1. Gli immobili saranno posti all'incanto al prezzo che verrà stabilito dal Giudice Delegato.
2. Le domande di partecipazione all'incanto dovranno pervenire presso lo studio del Delegato entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per l'incanto, accompagnate, a pena d'inefficacia, dal deposito di due assegni circolari così intestati "*Procedura concordato preventivo n. 18/2009 Tribunale di Perugia*", il primo d'importo pari al 10% del prezzo base, per cauzione, ed il secondo di importo pari al 20% del prezzo base, quale fondo per le presuntive spese di vendita.
3. Le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori per ciascun lotto **ai rilanci minimi su indicati**.
4. L'aggiudicatario entro 120 giorni decorrenti dal giorno dell'aggiudicazione provvisoria dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata a mezzo assegno circolare intestato a "*Procedura concordato preventivo n. 18/2009 Tribunale di Perugia*" ovvero mediante bonifico bancario le cui coordinate, codice iban e causale verranno forniti dal Liquidatore Giudiziale.
5. L'aumento del **quinto** sul prezzo di aggiudicazione potrà essere fatto entro 10 giorni dall'aggiudicazione stessa; in tali casi dovrà essere depositata una cauzione doppia a quella così come sopra determinata.

Si stabilisce inoltre, **sia con riferimento alla vendita senza incanto che con incanto**;

- a) L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 45 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su rete INTERNET, utilizzando il sito di pubblicità www.astalegale.net fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa stipulato con il Tribunale di

Perugia; 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. 30.06.2003 n. 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 **45 giorni**;
- c) il Liquidatore Giudiziale 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 iscritti;
 - alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a 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 del Concordato Preventivo verso lo stesso creditore;
- f) le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; il Delegato provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri

incombenti (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per l'Ufficio.

- g) Le disposizioni della legge 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, 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 30.06.2003 n. 196 (Codice protezione dati personali) e dell'art. 490 c.p.c. .

Città di Castello 21.11.2024

Il Liquidatore Giudiziale Avv. Silvia Guerra