

**GIULIANO CERVINI**

DOTTORE COMMERCIALISTA

Via I Maggio n. 262

06059 TODI

Tel. 075 / 5003370 – Fax 075 / 5004469

Mail: giuliano.cervini@studiocervinigrasselli.it

PEC: cervini.giuliano@legalmail.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**

AVVISO DI VENDITA NEL FALLIMENTO N. 35/2022

Il sottoscritto Dott. Giuliano Cervini, curatore del FALLIMENTO N 35/2022, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F., giusto programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori il 15.11.2023 e altresì comunicato al Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza,

**AVVISA****che il giorno 25 marzo 2025 alle ore 16,00**

presso il proprio studio sito in Perugia, Via Campo di Marte n. 9 (tel. 075/5003370 – fax 075/5004469), pec dedicata al fallimento N. 35/2022 [f35.2022spoleto@pecfallimenti.it](mailto:f35.2022spoleto@pecfallimenti.it), si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei beni immobili relativi al fallimento N. 35/2022

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

effettuata in base alla relazione peritale del CTU Dott. Agr. Piero Paglicci Reattelli a cui si rimanda.

**LOTTO UNICO**

- **diritti di piena proprietà per il 100% in Montecastello di Vibio, Loc Madonna del Piano, con accesso diretto alla strada di lottizzazione dalla Provinciale 373, n. 2 lotti di terreno edificabile**, forma quadrangolare, giacitura declive ricompresi all'interno del progetto per "piano di lottizzazione convenzionata "RESIDENCE LE ROSE" adottato dal comune di Montecastello di Vibio CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 13.12.2006 (scaduto nella validità con permessi da presentare/rinnovare a cura e spese dell'aggiudicatario); nei registri immobiliari terreno correttamente intestato e censito in CT del comune di Montecastello di Vibio al foglio n. *omissis*, part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.14; R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,06; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.40 R.D. €. 1,05; R.A. €. 1,32; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.70 R.D. €. 0,22; R.A. €. 0,27; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.04.13 R.D. €. 1,28; R.A. €. 1,60; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.77 R.D. €. 1,17; R.A. €. 1,46; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.87 R.D. €. 0,89; R.A. €. 1,11; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.05.71 R.D. €. 1,77; R.A. €. 2,21; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.12 R.D. €. 0,04; R.A. €. 0,05; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.03.68 R.D. €. 1,14; R.A. €. 1,43;
- **diritti pro-quota su terreno da destinare ad aree urbane di lottizzazione a servizio dell'intero comparto di cui al progetto "piano di lottizzazione convenzionata "RESIDENCE LE ROSE" (opere parte realizzate e parte da realizzare) censito in comune di Montecastello di Vibio al foglio n. *omissis* part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.86; R.D. €. 0,36; R.A. €. 0,38; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.64; R.D. €. 0,26; R.A. €. 0,28; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 3; ha. 0.00.11; R.D. €. 0,05; R.A. €. 0,05; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.80; R.D. €. 1,96; R.A. €. 1,77; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.45 R.D. €. 0,23; R.A. €. 0,21; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.09 R.D. €. 0,05; R.A. €. 0,04; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.79 R.D. €. 0,41; R.A. €. 0,37; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.92 R.D. €. 0,99; R.A. €. 0,89; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.30 R.D. €. 0,54; R.A. €. 0,57; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.05.56 R.D. €. 2,87; R.A. €. 2,58; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.01.02 R.D. €. 0,53; R.A. €. 0,47; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.11 R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,05; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.77 R.D. €. 0,40; R.A. €. 0,36; part.IIa n. *omissis* seminativo; cl. 2; ha. 0.05.53 R.D. €. 2,86; R.A. €. 2,57; part.IIa n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.12 R.D. €. 0,06; R.A. €. 0,06; part.IIa n. *omissis*; seminativo;**

cl. 2; ha. 0.00.34 R.D. € 0,18; R.A. € 0,169; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.18 R.D. € 0,09; R.A. € 0,08; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.92 R.D. € 0,29; R.A. € 0,369; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.75 R.D. € 0,85; R.A. € 1,07; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.01 R.D. € 0,01; R.A. € 0,01; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.26 R.D. € 0,13; R.A. € 0,12; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.03.94 R.D. € 2,03; R.A. € 1,83; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 2; ha. 0.00.41 R.D. € 0,21; R.A. € 0,19; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.99 R.D. € 0,31; R.A. € 0,38; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.02.33 R.D. € 0,72; R.A. € 0,90; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.23 R.D. € 0,07; R.A. € 0,09; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.01.92 R.D. € 0,59; R.A. € 0,74; part.lla n. *omissis*; seminativo; cl. 4; ha. 0.00.27 R.D. € 0,08; R.A. € 0,10; ed in CF del detto comune al foglio n. *omissis*; part.lla n. *omissis*; cat. F/1; cons. mq. 8; senza rendita; part.lla n. *omissis*; cat. F/1; cons. mq. 13; senza rendita;

per una superficie catastale complessiva di mq. 6.404; a confine con Provinciale 373, part.lla *omissis*, part.lla *omissis*, part.lla *omissis*, part.lla *omissis*, part.lla *omissis*, salvo se altri.

Per maggiori dettagli ed approfondimenti ci si riporta a quanto espressamente indicato nella relazione peritale di stima redatta dal perito estimatore nominato dal Tribunale di Spoleto Dott. Piero Paglicci Reattelli.

**VALORE DI STIMA Euro 73.500,00**

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 24.500,00**

### CONDIZIONI DI VENDITA

- Per il compendio immobiliare sopradescritto la curatela procede alla **vendita mediante procedura competitiva a norma dell'art. 107, primo comma, L.F.**
- Il compendio immobiliare sarà posto in vendita in LOTTO UNICO al prezzo di € 24.500,00 (diconsi euro ventiquattromilacinquecento/00).
- Coloro che sono interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del curatore Dott. Giuliano Cervini, sito in Perugia, Via Campo di Marte n. 9, un'offerta irrevocabile di acquisto che dovrà essere compilata secondo le indicazioni dettagliatamente riportate nel presente avviso di vendita.
- L'offerta dovrà pervenire 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, a mezzo deposito assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura fallimentare n. 35/2022 Tribunale di Spoleto*".
- Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del curatore o di suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. L'assegno dovrà essere inserito nella busta.
- 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'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata sul PORTALE 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 istituzionale "<http://www.tribunaledispoleto.it/>". 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 Curatore 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.

- 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.

- Il Curatore provvederà a notificare un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori iscritti. Il curatore fallimentare provvederà altresì alla notifica dell'estratto dell'avviso di vendita a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima.

- La vendita dei beni immobili costituenti l'attivo fallimentare avrà luogo innanzi al sottoscritto curatore fallimentare presso il proprio studio di Perugia, Via Campo di Marte n. 9.

- Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste, il Curatore procederà immediatamente ad indire una gara fra gli offerenti presenti.

- La gara si aprirà con il prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

- In caso di gara i rilanci non possono essere inferiori a Euro 1.000,00 (Euro mille/00).

- 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 rilanci, al termine della gara, risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta o, nel caso di più buste di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del curatore.

- L'aggiudicazione determina l'obbligo per l'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita nel termine e nelle condizioni di seguito precisate.

- L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (o nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta) tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare e/o bonifico bancario.

- In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

- Il trasferimento dei beni avverrà mediante atto notarile di vendita che verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, presso il notaio che il curatore designerà, comunicandolo tramite pec all'aggiudicatario entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero in caso 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 dal fallimento a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento di maggiori danni.

- La vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Dott. Agr. Piero Paglicci Reattelli, 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 misure non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità.

- L'atto notarile di trasferimento, le formalità connesse alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento, tutte le imposte dovute, le spese di trascrizione, i diritti di cancelleria e le marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relativa voltura catastali, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario e sono da saldare prima dell'atto traslativo della proprietà.

- Una volta riscosso integralmente il prezzo e stipulato l'atto notarile di trasferimento, ai sensi dell'art. 108, 2° comma L.F. il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura. Le formalità presso la conservatoria dei RR.II per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite dal Curatore, a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

- Il curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dall'art. 107 e segg. L.F. e in generale da ogni altra norma di legge.

In particolare si avverte che:

- Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F. *“il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*;
- Ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L.F. *“il giudice delegato su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”*.

- 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 Spoleto, presso il Curatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

Todi, 20 gennaio 2025

Il curatore fallimentare  
**Dott. Giuliano Cervini**

