

TRIBUNALE DI PERUGIA
CONCORDATO PREVENTIVO

N. 5.2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Mauro Pacioselli

Professionista Delegato: Dott.ssa Enrica Capoccia

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART 107 co.1 L.F.

La sottoscritta Dott.ssa Enrica Capoccia, iscritta al n. 1264/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia ed al n. 179818 del Registro dei Revisori Legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, domiciliata in Perugia, via Cimarosa n. 50,

in qualità di Professionista Delegato alle Vendite nel Concordato preventivo n. 5/2017 del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno **24 Ottobre 2024 alle ore 10:00** si terrà la gara competitiva finalizzata alla vendita dei seguenti beni presso il suo studio in Perugia, fraz. San Sisto, Via D. Cimarosa n. 50/A, saranno posti in vendita, come da programma di liquidazione, alle infradescritte condizioni:

LOTTO UNICO – Via G. Benucci – Ponte San Giovanni

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito catastalmente individuati:

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
291	770	8	A/3	3	7 vani	169 m ²	€ 361,52
291	770	10	C/2	5	274 m ²	300 m ²	€ 509,43
291	770	11	C/3	4	285 m ²	311 m ²	€ 750,67
291	770	12	D/8	-	-	-	€ 29.960,00
291	770	13	D/8	-	-	-	€ 29.960,00

DESCRIZIONE GENERALE

Compendio immobiliare sito in Ponte San Giovanni, in Via G. Benucci, al civico n. 120. Trattasi di una struttura di notevoli dimensioni che di proprietà della ditta committente e nella quale si svolge l'attività di vendita di auto. Tale struttura è stata di recente suddivisa in più unità immobiliari che in alcuni casi hanno trovato altre destinazioni commerciali e produttive. Il fabbricato principale presenta due corpi di fabbrica edificati in aderenza ed in epoche diverse, il più remoto presenta struttura in c.a. con tamponatura in pannelli prefabbricati e tetto piano con copertura in eternit. La porzione più recente presenta una struttura esterna in c.a. con tamponatura in laterizi e tetto piano con pannelli prefabbricati in c.a.. L'intero stabile gode di una corte esterna che si sviluppa su tutto il perimetro ed è delimitata su tutti i lati da muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata, ad eccezione del lato fronte strada che presenta muretto in c.a. e ringhiera metallica. Alla corte si accede tramite tre cancelli carrabili in struttura metallica con apertura a scorrimento. Per maggior chiarezza di seguito si procede alla descrizione delle unità immobiliari che compongono il cespite.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

A) P.1 Civile Abitazione – fg. 291 part. 770 sub. 8

È questa l'unica unità immobiliare adibita a civile abitazione. Si accede direttamente dalla corte esterna comune, tramite una porta pedonale in struttura metallica che si affaccia sul vano scala di collegamento con l'appartamento al piano primo. Questo si compone di ingresso, cucina, quattro camere e bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq 163 circa. Le caratteristiche di finitura dei locali sono le seguenti:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termoidraulico dotato di caldaia con radiatori in alluminio;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- porte interne in struttura metallica;
- bagno dotati degli usuali accessori.

		FG. 291 PART. 770 SUB 8 PT - P1						
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
INGRESSO PT	6,30	3,40	21,42	1,00	21,42			
P1	8,80	8,40	73,92	1,00	73,92			
	4,00	1,60	6,40	1,00	6,40			
	9,50	4,40	41,80	1,00	41,80			
	4,00	2,80	11,20	1,00	11,20			
mura perimetrali e portanti	42,70	0,20	8,54	1,00	8,54			
TOTALI					163,28	163,00	400,00	65.200,00

B) P.T. – P.1 Laboratorio – fg. 291 part. 770 sub. 10

Trattasi di un locale destinato a laboratorio con accesso diretto dalla corte esterna tramite una porta pedonale. L'unità immobiliare interessa un piano terra dal quale diparte una scala in struttura metallica che conduce alla porzione al piano primo. Internamente l'immobile presenta pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, infissi in struttura metallica e vetro, impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte su canaletta con illuminazione di tipo industriale. Al piano terra insiste anche il bagno al quale si accede tramite una porta pedonale in struttura metallica.

Complessivamente detta unità immobiliare interessa una superficie commerciale di mq. 293 circa.

		FG. 291 PART. 770 SUB 10 PT - P1						
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
DEPOSITO PT	11,20	8,10	90,72	1,00	90,72			
	7,60	7,00	53,20	1,00	53,20			
	7,20	3,60	25,92	1,00	25,92			
	4,00	3,20	12,80	1,00	12,80			
	4,50	2,60	11,70	1,00	11,70			
DEPOSITO P1	7,00	4,00	28,00	1,00	28,00			
	4,20	1,60	6,72	1,00	6,72			
	10,70	4,00	42,80	1,00	42,80			
mura perimetrali e portanti	106,56	0,20	21,31	1,00	21,31			
TOTALI					293,17	293,00	600,00	175.800,00

C) P.T. – Laboratorio fg. 291 part. 770 sub. 11

Altro laboratorio, che però si sviluppa per il solo piano terra, è quello ubicato sul retro del corpo di fabbrica di remota costruzione. Tale unità, con accesso diretto dalla corte esterna, presenta forma rettangolare ed è dotato di accesso carrabile in struttura metallica. Internamente presenta pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, infissi in struttura metallica e vetro,

impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte su canaletta con illuminazione di tipo industriale. Il laboratorio con altezza di metri 3,65 circa interessa una superficie commerciale di mq 327 circa.

FG. 291 PART. 770 SUB 11								
PT								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
LABORATORIO PT	14,20	12,60	178,92	1,00	178,92			
	12,50	4,40	55,00	1,00	55,00			
	11,00	4,50	49,50	1,00	49,50			
	4,80	2,80	13,44	1,00	13,44			
mura perimetrali e portanti					29,69			
TOTALI					326,55	327,00	600,00	196.200,00

D) P.T. Officina – fg. 291 part. 770 sub. 12

Altra unità immobiliare indipendente, che è stata ricavata all'interno del corpo di fabbrica di remota costruzione, è l'officina per riparazioni auto. A questa si accede tramite una porta carrabile in struttura metallica con apertura a libro. Internamente l'immobile presenta tutte le caratteristiche tipiche dei locali adibiti ad officina e nello specifico:

- pavimento in battuto di cemento di tipo industriale;
- pavimento locali uffici e bagni rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico fuori traccia su canaletta con illuminazione di tipo industriale;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- bagno dotati degli usuali accessori.

All'interno dell'officina insistono un soppalco in muratura con scala in struttura metallica utilizzato come deposito ed una porzione adibita ad uffici e collegata internamente con l'adiacente locale vendite.

Complessivamente l'unità appena descritta interessa una superficie commerciale di mq. 966 circa. A questa è anche abbinata catastalmente una tettoia tamponata posta sul piazzale retrostante l'edificio ed adibita a rimessaggio materiali ingombranti.

FG. 291 PART. 770 SUB 12 PT								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
officina auto	37,60	24,50	921,20	1,00	921,20			
ufficio	7,10	4,00	28,40	1,00	28,40			
mura perimetrali e portanti	83,00	0,20	16,60	1,00	16,60			
TOTALI					966,20	966,00	800,00	772.800,00

E) P.T. Locale Esposizione fg. 291 part. 770 sub. 12

Il locale esposizione auto rappresenta l'unità immobiliare con caratteristiche costruttive e di finitura di maggior pregio. Questa è stata realizzata all'interno del corpo di fabbrica di recente costruzione.

L'esposizione auto, per ovvie ragioni commerciali, presenta pareti esterne per la maggior parte interessate da vetrate in struttura metallica e vetro sulle quali sono state inserite le porte di accesso sia pedonale che carrabili. Internamente è rappresentato da un locale open-space dotato di bagni, che interessa una superficie commerciale di mq 592 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia con elementi illuminanti inseriti nella controsoffittatura;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- bagni dotati degli usuali accessori.

L'unità immobiliare presenta un ottimo stato di conservazione e manutenzione e soprattutto si precisa che sono stati utilizzati materiali di pregio.

FG. 291 PART. 770 SUB 12 PT								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
esposizione auto	19,20	24,30	466,56	1,00	466,56			
	16,40	4,90	80,36	1,00	80,36			
wc	6,20	4,20	26,04	1,00	26,04			
mura perimetrali e portanti	96,80	0,20	19,36	1,00	19,36			
TOTALI					592,32	592,00	1.500,00	888.000,00

F) P.1 – Uffici - fg. 291 part. 770 sub. 12

Catastalmente il subalterno 12 è rappresentato anche da una porzione di uffici al piano primo del corpod fabbrica edificato successivamente. Agli uffici si accede dalla corte esterna tramite il vano scala comune che conduce al piano primo del fabbricato. Tramite una porta in struttura metallica e vetro si accede all'unità immobiliare che risulta suddivisa in più vani adibiti ad ufficio, sala riunioni e bagni; il tutto per una superficie commerciale di mq 188 circa. Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali sono le seguenti:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia con elementi illuminanti inseriti nella controsoffittatura;
- impianto di riscaldamento con spilt a parete;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- bagni dotati degli usuali accessori.

FG. 291 PART. 770 SUB 12P1								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
uffici	11,60	9,80	113,68	1,00	113,68			
	17,40	2,50	43,50	1,00	43,50			
terrazzo			26,60	0,25	6,65			
			26,60	0,25	6,65			
wc	2,80	3,60	10,08	1,00	10,08			
mura perimetrali e portanti	47,20	0,30	14,16	0,50	7,08			
TOTALI					187,64	188,00	1.600,00	300.800,00

G) P.1 – Locale Esposizione- Magazzino- fg. 291 part. 770sub. 12

Al piano primo insiste anche l'altro locale adibito ad esposizione auto che attualmente viene utilizzato come magazzino. Ai locali si accede direttamente dalla corte esterna tramite la rampa per accesso carrabile che veniva utilizzata quale accesso per le auto in pronta in esposizione. Altro accesso a detta unità immobiliare è possibile dal pianerottolo al piano primo tramite una porta pedonale in struttura metallica. L'immobile interessa una superficie commerciale di mq 657 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimento in battuto di cemento di tipo industriale;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto in parte munito di controsoffittatura con pannelli sagomati;
- impianto elettrico fuori traccia su canaletta con illuminazione di tipo industriale;
- infissi esterni in struttura metallica e vetrocamera.

FG. 291 PART. 770 SUB 12								
P1								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
esposizione auto	24,30	24,10	585,63	1,00	585,63			
	16,20	3,15	51,03	1,00	51,03			
mura perimetrali e portanti	99,95	0,20	19,99	1,00	19,99			
TOTALI					656,65	657,00	800,00	525.600,00

H) P.2 Locale Esposizione– fg. 291 part. 770 sub. 12

È questo il piano copertura utilizzato per l'esposizione auto, che di fatto consiste nella copertura del piano primo appena descritto ed al quale si accede tramite rampa carrabile e scale interne in muratura. Il piano copertura presenta pavimentazione in guaina con soprastante strato di manto bituminoso, parapetto in c.a. con ringhiera e guardrail di protezione. L'esposizione al piano secondo interessa una superficie di mq 866 circa.

FG. 291 PART. 770 SUB 12								
P2								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
copertura	30,40	24,60	747,84	1,00	747,84			
	11,60	10,20	118,32	1,00	118,32			
TOTALI					866,16	866,00	150,00	129.900,00

I) P.T – fg. 291 part. 770 sub. 13

È questa la porzione di fabbricato che si affaccia sull'ingresso carrabile alla corte comune e quindi è quello che gode di maggiore visibilità. Esternamente tale unità è caratterizzata da tamponatura delle pareti esterne con vetrate in struttura metallica e pannelli in vetro. I locali godono di più ingressi pedonali, alcuni sul lato vetrate ed uno direttamente dal vano comune che conduce anche ai locali al piano primo, precedentemente descritti. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era oggetto di ristrutturazione e adeguamento degli impianti in virtù di una futura locazione ad attività aperta al pubblico. Lo stato di avanzamento della ristrutturazione

prevede la presenza di pavimento rivestito in mattonelle in monocottura di grandi dimensioni, pareti in parte già intonacate e tinteggiate, pareti divisorie in cartongesso e controsoffittatura in cartongesso con pannelli sagomati predisposti per l'inserimento di corpi illuminanti. Gli impianti, sia elettrico che termoidraulico sono stati organizzati a scomparsa all'interno della controsoffittatura, con la predisposizione di pannelli mobili per l'ispezione. Una porzione dell'immobile è caratterizzata anche dall'installazione di tubi metallici per la distribuzione dell'aria forza, sia calda che raffreddata, all'interno del locale stesso. L'intera unità immobiliare interessa una superficie commerciale di mq 303 circa e risulta suddivisa in due zone open-space con collegamento tramite due porte in struttura metallica e vetro.

FG. 291 PART. 770 SUB 13 PT								
descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
locali PT	20,30	6,00	121,80	1,00	121,80			
	10,20	11,40	116,28	1,00	116,28			
			25,92	1,00	25,92			
			25,16	1,00	25,16			
mura perimetrali e portanti	71,50	0,20	14,30	1,00	14,30			
TOTALI					303,46	303,00	2.100,00	636.300,00

FORMALITÀ' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili sono state poi estrapolate le note di iscrizioni, come di seguito riportate:

ISCRIZIONE del 19.02.2010 – Registro particolare 968: ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo, gravante su alcuni degli immobili afferenti il lotto D, a favore della OMISSIS. Contro OMISSIS

ISCRIZIONE del 14.02.2013 – Registro particolare 413: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA per concessione di mutuo, gravante su alcuni degli immobili afferenti il lotto D, a favore OMISSIS. contro OMISSIS

ISCRIZIONE del 15.10.2014 – Registro Particolare 2858: IPOTECA LEGALE, gravante su alcuni degli immobili afferenti il lotto D, a favore OMISSIS. contro OMISSIS

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI

Per l'immobile oggetto di valutazione il Comune di Perugia ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione edilizia n. 2018 del 07.10.1995 – prot. 51424;

- Concessione edilizia n. 1326 del 18.09.1996 – prot. 44023;
- Concessione edilizia n. 1084 del 30.06.1997 – prot. 36536;
- D.I.A. n. 3643 del 04.10.1999 – prot. 92018;
- Certificato di Agibilità n. 398 del 20.10.1997 (allegato n. D7).

Si precisa che l'area ove sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata dal vigente Piano Regolatore del Comune di Perugia come zona per le piccole industrie e per completamento d2 - art. 113.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita, ai contratti di locazione e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica distima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COPERTURE

Dalla relazione sulla valutazione relativa allo stato di conservazione delle coperture di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 129 del 10.02.2023 si evince che la copertura, che si sviluppa su campate, è realizzata con lastre in cemento amianto e non è visibile dall'interno dei locali in quanto è presente un controsoffitto, realizzato sempre con lastre in eternit; le lastre poste in copertura sono installate direttamente sulle travi a Y portanti realizzate in calcestruzzo armato preconfezionato. Il controllo visivo della copertura, effettuato in data 8 febbraio 2023 da un tecnico di provata esperienza nel settore, per la determinazione dello stato di manutenzione delle lastre in cemento amianto, ha dimostrato un discreto stato di conservazione del materiale. Le lastre presentano lievi fenomeni di spaccature, fessurazioni o screpolature, comunque in misura inferiore al 10% della superficie totale, dalle quali possano liberarsi nell'aria fibre di amianto. Sulle stesse sono presenti abbondanti formazioni di muschi e licheni derivanti dall'esposizione nel tempo agli agenti atmosferici. La zona climatica non presenta particolari caratteristiche dal punto di vista degli agenti atmosferici. Dalle risultanze delle attività effettuate – controllo visivo e valutazione mediante indici, che hanno permesso di valutare in modo oggettivo lo stato di conservazione della copertura realizzata con lastre in cemento amianto, è emerso che il rischio di esposizione ad amianto è da considerarsi come poco significativo e che entro i prossimi tre anni si debba procedere con l'esecuzione della bonifica che potrà essere effettuata mediante la rimozione del manto di copertura. La bonifica tramite l'incapsulamento della copertura (verniciatura delle lastre in cemento amianto) ovvero mediante il confinamento delle lastre (verniciatura e sovra copertura) sono da sconsigliarsi per la massiccia presenza di muschi e licheni al disopra delle lastre stesse.

Tali valutazioni derivano dai seguenti fattori:

- discreto stato di manutenzione dei manufatti;

- presenza di lievi fenomeni di rotture e/o fessurazioni delle lastre;
- limitata probabilità di rilascio di fibre;
- non necessità di interventi di bonifica a breve termine.

Dalla predetta relazione emerge la necessità di provvedere alla nomina del responsabile amianto ai sensi del D.M. 6 settembre 1994, il quale dovrà provvedere alla verifica e al controllo dei manufatti e al coordinamento di eventuali attività di manutenzione degli stessi che dovranno essere affidate a ditte specializzate del settore in possesso dell'iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali nella categoria 10. Il Decreto del Ministero della Sanità del 6 settembre 1994 - Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto – obbliga il datore di lavoro di aziende nelle strutture delle quali siano presenti materiali contenenti amianto, di provvedere alla designazione di un responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività di manutenzione dei materiali stessi. I materiali contenenti amianto presenti nell'immobile sono ubicati nella copertura e nel controsoffitto. Gli interventi di manutenzione sui materiali contenenti amianto dovranno essere affidati esclusivamente a ditte specializzate del settore. La ditta affidataria degli interventi di manutenzione dovrà operare con procedure conformi alle normative vigenti in materia e dovrà provvedere alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per le lavorazioni al fine dell'ottenimento delle relative autorizzazioni degli Enti competenti. Tutti gli occupanti dell'edificio dovranno ricevere le indicazioni inerenti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto, i potenziali rischi derivanti da tali materiali e sui comportamenti da adottare per evitare rischi per l'ambiente e per la salute propria e di tutti.

Lo stato di conservazione dell'amianto determina una bonifica preferenziale con rimozione e nuova copertura, i cui prezzi di massima attuali, al m2:

- Rimozione Amianto in superficie	€ 21,20 + iva
- Pannello di copertura	€ 69,50 + iva
- Rimozione c/soffitto interno in amianto	€ 21,20 + iva
- Pannello di controsoffittatura	€ 25,50 + iva

TOTALE AL M2	€ 137,40 + iva
TOTALE SUPERFICIE 900 M2 c.a.	€ 123.660,00 + iva

Detto costo è a carico dell'aggiudicatario acquirente.

VINCOLI DI AFFITTO E LOCATIVI

1. AFFITTO RAMO DI AZIENDA. Gli immobili, secondo la descrizione contenuta nel relativo contratto, sono occupati da Società Auto Forniture Industriali Srl in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 16.01.2017, registrato a Perugia in data 17.01.2017 al n. 1352 serie 1 T fg. 291 relativo alla part. 770 indicante sub. 9 poi trasformata in fg. 291 relativo alla part. 770 indicante sub. 13,14 (con esclusione della parte - sub 14 piano primo "Uffici"), 16 P. T-1, di durata quinquennale con tacito rinnovo di un anno. Il contratto di affitto di ramo d'azienda ha visto la restituzione dei cespiti allocati in Via Settevalli 213-215. In caso di vendita sarà onere dell'affittante dare disdetta su richiesta dell'eventuale acquirente ai fini della liberazione degli immobili nei termini di contratto. L'attuale canone complessivamente corrisposto per l'azienda è di € 4.040,00 fissi, ricomprendente beni mobili e tutto ciò di cui l'azienda è composta, come convenuto nel relativo contratto.

2. LOCAZIONE Legge 392/1978 Contratto di locazione del 12.03.2014 registrato a Perugia in data 08.04.2014, al n. 001036, relativo all'immobile di cui al fg. 291 part 770 sub. 9, ora sub. 14 P1 uffici con durata di anni 6, tacitamente rinnovato, con canone mensile di € 326,18 oltre IVA;

3. LOCAZIONE Legge 392/1978 Contratto di locazione del 03.06.2015 n.5899, relativo all'immobile di cui al fg. 291 part 770 sub. 8, con durata di anni 4, tacitamente rinnovato e ceduto in data 01.06.2019, con canone mensile di € 500,00 esente IVA ex art.10;

4. LOCAZIONE Contratto di sublocazione Legge 392/1978 Contratto di locazione del 01.03.2017, registrato il 10/03/2017 serie 3T N. 2942, relativo all'immobile di cui al fg. 291 part 770 sub. 13, con durata di anni 6, con canone mensile di € 2.791,10 oltre IVA. Per ciò che attiene ai canoni derivanti dalla presente locazione, il legale rappresentante della parte locatrice ha dichiarato che i medesimi, a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile, andranno a godimento dell'acquirente.

Non sono opponibili alla proprietà e all'eventuale acquirente le sublocazioni contratte dall'affittuaria che di seguito si indicano, con possibilità da parte dell'acquirente di conservarne gli effetti o dar corso a nuova stipula:

5. LOCAZIONE Contratto di sublocazione del 09.09.2020, registrato il 03/11/2020 serie 3TN. 010517 relativo all'immobile di cui al fg. 291 part 770 sub. 16, di durata annuale tacitamente rinnovato, con canone mensile di € 500,00 oltre IVA;

Non sono opponibili alla proprietà e all'eventuale acquirente le sublocazioni contratte dall'affittuaria che di

seguito si indicano, con possibilità da parte dell'acquirente di conservarne gli effetti o dar corso a nuova stipula:

VALORE DI PERIZIA: € 3.690.600,00
(euro tremilioneicentonovantamilaseicento/00)

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO DEL 10% RISPETTO AL PRECEDENTE AVVISO:

€2.690.447,00 (euro due milioni eicentonovantamilaquattrocentoquarantasette/00)

RIALZO MINIMO IN GARA: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

* * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data della vendita**, allo studio presso il quale lo scrivente Professionista Delegato risulta domiciliato, sito in Perugia, Loc. San Sisto, Via Cimarosa 50/A. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti;
2. L'offerta deve essere presentata per singoli lotti;
3. il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **60 (giorni) giorni dall'aggiudicazione**;
4. l'offerta d'acquisto, **in bollo**, dovrà contenere: **a)** il cognome il nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta

dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale aggiornato attestante i poteri del legale rappresentante offerente o la delibera di conferimento dei poteri; **b)** l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti numero della procedura e numero del lotto); **d)** l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il termine di 60 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione

della migliore offerta; **e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei vincoli di affitto e locazioni**; **f)** l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

5. la prelazione nei confronti dei conduttori ex legge 392/1978 è riconoscibile al solo sussistere dei requisiti previsti dalla legge.

6. all'offerta dovrà essere allegata all'interno della busta, a pena di esclusione, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a: "C.P. 5/2017 Tribunale di Perugia" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, , nonché la dichiarazione di presa visione e accettazione del contenuto della perizia che deve intendersi qui per intero richiamata;

7. l'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

8. in presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta;

9. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta secondo le modalità stabilite in quella sede dal professionista. In caso di più offerte il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Il bene sarà aggiudicato provvisoriamente a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati

ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà provvisoriamente a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà provvisoriamente a chi ha depositato l'offerta per primo;

10. in caso di aggiudicazione provvisoria, l'offerente dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione;

11. si avvisa, altresì, l'offerente che si sia reso aggiudicatario provvisorio del compendio immobiliare che: entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà provvedere al saldo del prezzo di aggiudicazione

dedotta la cauzione già versata, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "C.P. 5/2017 Tribunale di Perugia", nonché, nel medesimo termine al versamento di un fondo spese che il professionista delegato provvederà a comunicargli previo accordo con gli organi della procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "C.P. 5/2017 Tribunale di Perugia" presso il predetto Studio ove il Professionista Delegato risulta domiciliato, in Perugia, San Sisto, Via Cimarosa n. 50/A, nel medesimo termine a pena di decadenza e perdita della cauzione.

12. le disposizioni della Legge n.47/1985, numero 724/94 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa;

13. nel caso in cui non siano state proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito, ovvero le offerte non siano efficaci, ovvero nel caso in cui la presente vendita ex art. 107 co.1 L.F. non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, successivi esperimenti verranno disposti nei modi e nei termini stabiliti dal Liquidatore in accordo con organi della procedura.

14. il presente avviso verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché pubblicizzato per via telematica mediante inserimento di breve annuncio, unitamente al testo integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia (www.tribunali.it/perugia- link "astalegale.net" sotto la voce "vendite giudiziarie"). Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito Internet; saranno invece omissi i confini del bene. Il Professionista Delegato notificherà l'avviso ai creditori iscritti, alla società debitrice, ai confinanti risultanti dalla perizia e ai

conduttori almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita.

15. Il trasferimento, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, avverrà mediante decretodi trasferimento o mediante stipula dell'atto di vendita presso il notaio di comune indicazione, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Liquidatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione con oneri a carico dell'aggiudicatario.. Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento dellavendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro

dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedireil perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quellogiusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

16. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano come indicato e secondo la relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché pubblicizzato per via telematica mediante inserimento di breve annuncio, unitamente al testo integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia (www.tribunali.it/perugia- link "astalegale.net" sotto la voce "vendite giudiziarie"), quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e nona misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

17. Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersidell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la

regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

18. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di ammissione al Concordato, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

19. Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/odi attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi.

20. Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di cancellazione dei gravami, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

21. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario acquirente, come disposto dall'art. 2 co.7 D.M. n 227 del 15.10.2015 la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle

formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

22. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

23. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al medesimo Professionista Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista Delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese

condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

24. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore.

25. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente nello stato di fatto e diritto in cui i medesimi si trovano.

26. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

27. Disposizioni finali

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 Perugia
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Email: enrica.capoccia@gmail.com

- La procedura è ad ogni modo esonerata da ogni responsabilità relativa ad eventuali questioni di opponibilità dei vincoli contrattuali sopra descritti.
- Si precisa che la vendita del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*”; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.
- La cauzione versata per la partecipazione all’esperienza verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Liquidatore e dal professionista delegato.
- Ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato.
- Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge, con i richiami alle norme della procedura.

Perugia, li 22 Luglio 2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Enrica Capoccia