

TRIBUNALE DI PERUGIA  
Sezione fallimentare

**BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Andrea Barbieri rende noto al pubblico che a seguito di delega alle operazioni di vendita del 11 maggio 2017 da parte del Giudice Delegato, Dott. Umberto Rana, al Fallimento n. 9/2013, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., saranno posti in vendita senza incanto i beni immobili come appresso indicati e con le modalità di seguito descritte:

**LOTTO 5**

Diritti di piena proprietà su locale a destinazione commerciale situato al piano terra con annesso locale tecnico al piano primo sottostrada sito in Perugia, Via Pievaiola 164, all'interno del Centro Commerciale Il Triangolo. Il locale commerciale si sviluppa su una superficie di circa 1410mq con un'altezza interna di 3ml, ed è dotato di impianti per la climatizzazione estiva ed invernale oltre che di ventilazione meccanica controllata per il ricambio dell'aria. Il locale gode di ottima visibilità con numerose vetrine per l'esposizione della merce. I locali fanno parte di un condominio regolarmente costituito e in seguito a comunicazione dell'Amministratore di detto condominio risultano delle pendenze, così come indicato nella consulenza tecnica d'ufficio, da saldare a carico dell'acquirente. Il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio n. 282, part. n. 1133 sub. 4, piano S1- T, categoria D/8, rendita € 21.422,00 e al N.C.T. del medesimo Comune al Foglio n. 238, part. n. 1131, Ente Urbano di mq 8202. Il locale risulta attualmente occupato in forza di contratto d'affitto di ramo di azienda registrato presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 14/03/2012 al n. 6081 serie 1T. Il tutto a confine con omissis

Valore peritale: 2.571.000,00€ (diconsi duemilionicinquecentosettantunomilaeuro/00)

**LOTTO 9**

Diritti di piena proprietà su locali ad uso negozio posti al piano primo sottostrada, siti in Comune di Perugia, Via Dottori, posti all'interno del centro commerciale Selenia.

Il locale, il cui confine fisico oggi è difficile da individuare, risulta aggregato ad altri locali non in carico alla procedura e un tempo condotti in locazione dalla società fallita così da creare un'area commerciale di ben più ampie dimensioni. In origine l'accesso al negozio poteva avvenire solo ed esclusivamente dal piazzale posto sul lato sud del fabbricato; a seguito delle diverse distribuzioni degli spazi invece, tale originale porta di ingresso è divenuta solo una uscita di sicurezza, con l'entrata al negozio spostata sul fronte opposto, attraverso locali di altra proprietà ma condotti un tempo in locazione dalla società fallita (la sostituzione dell'infisso con uno in grado di essere aperto dall'esterno come era in origine sarà a carico del futuro acquirente).

All'interno dei locali sono presenti gli impianti tradizionali elettrici e idrici, oltre quelli per la climatizzazione invernale ed estiva e ricambio aria che, tuttavia, risultano essere unici per le varie unità immobiliari costituenti il negozio e NON di proprietà del fallimento e pertanto dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro acquirente e messi a disposizione del proprietario/affittuario dell'altra unità immobiliare (pertanto questi impianti NON sono inclusi nella vendita). La succitata rimessa in pristino degli spazi, e la modifica di tutti gli impianti per riportare l'immobile alle condizioni originarie e tali da renderlo autonomo rispetto agli altri locali non di proprietà (anche i divisori e il rifacimento del wc) rimarranno pertanto in capo e cura del futuro acquirente. Attualmente il locale di proprietà oggetto della presente stima viene utilizzato

solo come magazzino e non è presente il servizio igienico ma solo le predisposizioni originarie. Attraverso divisori in cartongesso sono stati ricavati all'interno del locale, piccoli spazi ad uso magazzino. L'altezza interna dei locali è di circa 3,0ml e la consistenza complessiva è di 99mq catastali. Nella vendita sono comprese le stigliature attualmente presenti all'interno del locale in stima. Lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali e ai progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal competente Ufficio comunale. L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Perugia al Foglio n. 282, part. n. 465 sub. 28, piano S1, categoria C/1, Classe 10°, consistenza 99mq, rendita € 2.638,27 e gode dei diritti proporzionale su beni comuni non censibili. Si precisa che il valore di vendita include il valore dei diritti pro-quota sulle parti comuni dello stabile come per legge individuate nonché delle opere per le rimesse in pristino e separazione di cui si è riferito. Sono incluse nella vendita le stigliature presenti all'interno del locale posto in vendita. La valutazione deve comunque intendersi a corpo e non a misura e l'immobile viene venduto nello stato in cui si trova.

Valore: 49.500,00 € (diconsi quarantanovemilacinquecento/00).

### CONDIZIONI DI VENDITA

1. Gli immobili saranno posti in vendita in 2 **LOTTI** al prezzo di:

- <b>Lotto 5</b>	<b>Euro</b>	<b>758.400,00</b>
- <b>Lotto 9</b>	<b>Euro</b>	<b>39.600,00</b>
2. Gli immobili saranno posti in vendita **SENZA INCANTO** in data **28.11.2024** ore **15.30**
3. Ogni offerente dovrà depositare formale domanda presso lo studio del Professionista Delegato sito in Perugia, Fraz. Ponte San Giovanni, Via Volumnia 58 **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita**, accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito per spese pari al 20% mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: "Procedura fallimentare n. 9/2013 Tribunale di Perugia".
4. 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 comma 3 c.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza. L'accettazione della 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:

- |                  |             |                  |
|------------------|-------------|------------------|
| - <b>Lotto 5</b> | <b>Euro</b> | <b>10.000,00</b> |
| - <b>Lotto 9</b> | <b>Euro</b> | <b>1.000,00</b>  |

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.

5. Le offerte dovranno essere depositate in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. **Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.**
6. **L'APERTURA DELLE BUSTE, CHE AVVERRÀ ESCLUSIVAMENTE ALLA PRESENZA DEGLI OFFERENTI, AVRÀ LUOGO ALL'UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 28.11.2024 ALLE ORE 15.30;**
7. in caso di pluralità di offerte si darà luogo ad una gara fra gli offerenti sull'offerta più alta, con **rilanci minimi su indicati.**
8. 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 Curatore, il pagamento rateale.
9. L'aggiudicatario, dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già presentata, sia a mezzo assegno circolare intestato alla procedura, sia mediante bonifico bancario le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal curatore;
10. 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.
11. 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 la data per la vendita con incanto solo allorché il G.D. 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.

Stabilisce inoltre, sia **con riferimento alla vendita senza incanto che con incanto:**

- a) L'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata 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. 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. 30.6.2003 nr.196 (Codice Protezione dati Personali), negli avvisi 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 curatore 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, 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 fallimento verso lo stesso creditore;
- f) le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; la delegato provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri oneri (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 n. 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 Curatore 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.

Perugia, 20 settembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Dott. Andrea Barbieri

