

TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 37/2019

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA TERESA GIARDINO
CURATORE DOTT. IULO MARACCHIA

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Curatore del fallimento in epigrafe Dott. Iulo Maracchia, in ottemperanza al Programma di liquidazione approvato dagli organi di procedura, rende noto che, presso il proprio studio professionale sito in Foligno (PG) Via Monte Acuto n. 49, il giorno **mercoledì 27/11/2024 alle ore 10:30** saranno posti in vendita i seguenti immobili:

LOTTO 1

Quota di 1/3 di abitazione con locali deposito e terreni agricoli circostanti, siti nel Comune di Assisi (PG), Loc. Viole, così identificati al Catasto Fabbricati/Terreni del medesimo comune:

CATASTO	Descrizione	Titolarità	Foglio	Particella	Cat.	Sup. (m ²)
FABBRICATI	Abitazione	Proprietà per 1/3	161	185 sub 1	A/3	96,09
FABBRICATI	Garage	Proprietà per 1/1	161	1003 sub 3	C/6	44,56
FABBRICATI	Magazzino	Proprietà per 1/1	161	1003 sub 4	C/2	91,49
FABBRICATI	Corte	Proprietà per 1/1	161	1003 sub 1	-	470,00
FABBRICATI	Magazzino	Proprietà per 1/1	161	403	C/2	34,85
FABBRICATI	Corte	Proprietà per 1/1	161	403	-	115,00
TERRENI	Uliveto	Proprietà per 1/1	161	233		1.630,00
TERRENI	Uliveto	Proprietà per 1/1	161	486		430,00
TERRENI	Seminativo irriguo	Proprietà per 1/1	170	136		5.010,00

Descrizione: appartamento di tipo economico con fondo pertinenziale e corte esclusiva, posto su edificio che ospita altre unità immobiliari ad uso abitativo. Le superfici interne dell'appartamento sono quantificabili in circa 52,66 Mq e lo stesso risulta costituito da una loggia di ingresso (tamponata con un infisso in vetro e alluminio), un vano ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico ed un ripostiglio a servizio della zona giorno e due camere di cui una con servizio igienico interno; al piano sottostante sono presenti locali ad uso fondo-cantina di superficie pari a circa Mq 35,33. Esternamente, sulla porzione di corte esclusiva, è stato realizzato un forno in muratura; il vialetto di accesso pedonale e carrabile asserva anche le altre unità residenziali costruite in aderenza a quella in analisi. Accanto all'abitazione vi è un edificio, realizzato intorno alla fine degli anni '70, costituito al piano terra da un locale garage ed un adiacente locale magazzino, ed al piano primo da un locale ad uso deposito accessibile da scala esterna. È altresì presente, collocato in adiacenza, un ulteriore manufatto in muratura all'interno del quale è stato ricavato altro magazzino. Nelle immediate

vicinanze risultano terreni piantumati ad uliveto per una superficie totale di mq 2.060 e mq 5.010 di terreno seminativo.

Prezzo base d'asta: € 28.438,64 (ventottomilaquattrocentotrentotto/64)

Rilancio minimo: € 500,00

LOTTO 2

Quota di 1/2 di terreni agricoli, siti nel Comune di Assisi (PG), Loc. Viole, così identificati al Catasto Terreni del medesimo comune:

CATASTO	Descrizione	Titolarità	Foglio	Particella	Sup. (m ²)
TERRENI	Uliveto	Proprietà per 1/2	161	64	5.820,00

Descrizione: terreno, posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione di cui al lotto 1, piantumato ad uliveto per una superficie totale di mq 5.820.

Prezzo base d'asta: € 6.443,73 (seimilaquattrocentoquarantatre/73)

Rilancio minimo: € 250,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Andrea Raponi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.ivgumbria.com

Per qualsiasi informazioni e/o per visionare i beni si prega di contattare il curatore fallimentare Dott. Iulo Maracchia ai seguenti recapiti: 0742-321334 o a mezzo mail all'indirizzo procedure@gruppopraim.com.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. L'esame delle offerte ricevute e l'espletamento della procedura competitiva, alla presenza di tutti gli offerenti, avverrà il giorno **mercoledì 27/11/2024 alle ore 10:30** presso lo studio del Curatore sito in Foligno (PG), Via Monte Acuto n. 49.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott. Iulo Maracchia, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente lo svolgimento dell'asta. All'esterno della busta saranno annotati il nome del Curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, e, a cura del Curatore o di suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito.
3. L'offerta d'acquisto, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:
 - a. per le persone fisiche il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il 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 presentarsi direttamente all'udienza fissata per la vendita, eventualmente facendosi rappresentare da un procuratore legale purché munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico. Se l'offerente è coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale e, nel caso di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- b. per le persone giuridiche, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita iva, sede legale, il nome ed i dati del legale rappresentante in carica e la puntuale indicazione dei rispettivi poteri, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto, ovvero da apposita e idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio);
- c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione dell'offerta;
- e. l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima;
- g. il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- c. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- f. assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "*Fallimento n. 37/2019 Tribunale di Perugia*", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- g. se l'offerta è formulata da più persone, l'eventuale procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti ad uno di questi ai fini della partecipazione all'asta.
5. Nel caso di unica offerta valida la stessa verrà senz'altro accolta.
 6. Nel caso di pluralità di offerte verrà indetta una gara fra i partecipanti presenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta ovvero, nel caso di offerte di pari importo, sulla base dell'offerta presentata per prima; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
 7. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.
 8. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dalla data dell'aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore, con avvertenza che in caso di inadempienza la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione, nonché il risarcimento del maggiore danno dedotta la cauzione trattenuta.
 9. La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso un Notaio a scelta dell'aggiudicatario, purché in ambito provincia di Perugia, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.
 10. Dell'esito della procedura, il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.
 11. Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., il Giudice Delegato può sospendere, fino alla data di perfezionamento della vendita, 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, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
 12. La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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 misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

13. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuta stipula dell'atto di vendita; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Curatore.
14. Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccetto quelle per legge a carico del venditore), 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.
15. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, 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.
16. Della vendita verrà data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante: pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva; pubblicità internet su un sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia; notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile e ai creditori ipotecari iscritti.

Foligno, 4 settembre 2024

Il Curatore

