

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare
Fallimento n. 42/2021

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Competitiva ex Art. 107 L.F.

Il Curatore del **Fallimento n. 42/2021**, Tribunale di Perugia, Rag. Catia Scortichini, con studio in Corciano, Via A. Ponchielli, 6 (PG), Tel./Fax 075-5173749 - e-mail: catia.scortichini@gmail.com - Pec: catia.scortichini@legalmail.it, in conformità alle autorizzazioni degli organi procedurali rende noto che:

il giorno 5 febbraio 2025 alle ore 10.00

saranno posti in vendita presso lo studio del Curatore i seguenti beni mobili ed immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Lotto n. 1

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Fabbricato a destinazione ed uso industriale/produttivo sulla copertura del quale è collocato un impianto fotovoltaico funzionante, costituito da n. 3 impianti con una potenza nominale complessiva di KW 177,19, ubicato nel **Comune di Bastia Umbra (PG)**, in via degli Olmi 9, zona industriale Ovest, servita da ampia area di corte pertinenziale e ad uso esclusivo, interamente recintata con parte di detta area, di circa mq. 3.264, suscettibile anche di utilizzazione edificatoria - superficie catastale complessiva di mq. 11315, detto fabbricato, è stato realizzato nell'arco di più fasi temporali, ricomprendendo i seguenti tre corpi di fabbrica:

1) opificio ai piani terra e rialzato, costituito da più spazi distinti tra loro che identificano un reparto stoccaggio, un reparto prodotti finiti, un reparto barriques accessibile dal già menzionato reparto prodotti finiti nonché da un vano scala interno, altro reparto barriques, accessibile dall'esterno (a mezzo rampa) nonché dalla citata zona prodotti finiti, e da un magazzino al Piano rialzato, avente accesso sia dall'interno che dall'esterno tramite apertura rialzata rispetto al piano strada;

2) opificio al piano terra, costituito da più spazi distinti tra loro che identificano un reparto imbottigliamento, un reparto vinificazione ed un reparto stoccaggio vini in bottiglia, completato, al suo interno, da un piccolo vano uso ufficio;

3) opificio ai piani rialzato, primo e secondo, ognuno dei quali è rappresentato e composto come segue:

- il piano rialzato, dotato di accesso autonomo dall'esterno tramite il passaggio lungo una terrazza nonché da un vano scala interno, è composto da una sala degustazione, da due uffici, da un laboratorio analisi, da un w.c. con antibagno, da un disimpegno (attiguo alla sala degustazione), da un corridoio e da un locale spogliatoio-anti-w.c.;

- il piano primo, raggiungibile dallo stesso vano scala interno e dotato di duplice accesso dal medesimo, è destinato ad ufficio e riferito agli uffici al servizio dell'attività;

- il piano secondo, sempre raggiungibile dal menzionato vano scala interno e dotato di un unico accesso, è destinato ad abitazione.

4) opificio (D/1 catastale) al piano terra: sempre per ciò che concerne il fabbricato, si riferisce, che questo è altresì dotato di elementi/manufatti pertinenziali realizzati sia in aderenza che distaccati dallo stesso, facenti riferimento, ad una centrale termica e a delle tettoie: il tutto sempre al servizio dell'attività produttiva.

5) opificio (D/1 catastale) al piano terra: presenti all'interno dell'area di corte esclusiva e pertinenziale dell'opificio, dei locali tecnici accessori all'attività riguardanti due cabine ENEL definite catastalmente.

6) n°3 impianti fotovoltaici collocati nella copertura del fabbricato.

Identificazione catastale:

I beni immobili oggetto della vendita risultano così censiti catastalmente:

Comune di Bastia Umbra:

Catasto Fabbricati – (diritti di proprietà 1/1)

- Foglio 17 - Particella **420 sub. 3**, Via degli Olmi n. 9, piano T-1-2-3, Cat. D/1, Rendita catastale € 26.384,00

- Foglio 17 - Particella **420 sub. 4**, Via degli Olmi n. 9, piano T, Cat. D/1, Rendita catastale € 12.500,00

- Foglio 17 - Particella **2641**, Via degli Olmi, piano T, Cat. D/1, Rendita catastale € 65,00

- Foglio 17 - Particella **2642**, Via degli Olmi, piano T, Cat. D/1, Rendita catastale € 55,00

- Foglio 17 - Particella **5003**, Via degli Olmi, piano T, Cat. D/1, Rendita catastale € 120,00

Catasto Terreni - (diritti di proprietà 1/1)

- Foglio 17 - Particella **420**, ENTE URBANO, superficie mq. 9162

- Foglio 17 - Particella **5002**, ENTE URBANO, superficie mq. 2119

- Foglio 17 - Particella **2641**, ENTE URBANO, superficie mq. 13

- Foglio 17 - Particella **2642**, ENTE URBANO, superficie mq. 11

- Foglio 17 - Particella **5003**, ENTE URBANO, superficie mq. 10

Confini catastali.

I beni immobili confinano nell'insieme con: Via degli Olmi e con le proprietà distinte con le particelle 2417, 2418, 482 e 463 del Foglio 17 e con la proprietà distinta con la particella 233 del Foglio 16, salvo se altri.

Il tutto come meglio individuato e dettagliato nella perizia di stima redatta dai C.T.U. Geometra Andrea Soldato e Geometra Francesco Nicolini depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, nella precedente procedura concordataria ed acquisita al fallimento, da considerare parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita alle condizioni di seguito indicate.

Per tutto quanto attiene i gravami pendenti, le regolarità urbanistiche e/o catastali e i vincoli si fa espresso rinvio all'elaborato peritale.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta attualmente occupato, in forza di contratto di affitto di azienda, già in essere alla data del fallimento per cui la Curatela previa autorizzazione degli organi della procedura ha effettuato il relativo subentro. Oggetto del contratto di affitto di azienda è l'intera azienda di proprietà dell'impresa fallita, nel cui compendio, oltre il fabbricato, sono inclusi tutti i macchinari operativi, le attrezzature e tutti i beni mobili e beni mobili registrati comunque annessi e connessi con l'azienda medesima, con esclusione dell'impianto fotovoltaico.

La durata di detto contratto locatizio veniva fissata con decorrenza dal primo gennaio 2019 e fino al 31 dicembre 2028. In caso di alienazione procedurale a Terzi dell'azienda, la stessa, e/o i beni che la compongono, dovrà essere rilasciata e restituita dall'affittuaria all'affittante entro sei mesi dalla comunicazione di richiesta per la restituzione dell'azienda e/o dei beni che la compongono, inviata dalla parte affittante a mezzo raccomandata A/R o PEC, senza che la parte affittuaria nulla possa opporre e/o possa richiedere alcun tipo di risarcimento e/o ristoro.

Totale valore di stima Lotto n. 1: Euro 1.720.000,00 (unmilionesettecentoventimila/00)

Prezzo base di vendita ribassato: Euro 1.376.000,00 (unmilione trecento settantaseimila/00)

Rilancio minimo euro 15.000,00 (quindicimila/00)

Lotto n. 2

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Fabbricato a destinazione agricola ed uso cantina, wineshop, degustazioni e mostre ubicato nel **Comune di Bevagna (PG)**, località Cantalupo, via Cantalupo 5, servita da ampia area di corte pertinenziale e ad uso esclusivo, parzialmente recintata, articolato ai piani terra e primo (*tra loro internamente collegati a mezzo di una scala a chiocciola*).

Superficie catastale complessiva mq. 5985

Identificazione catastale:

I beni immobili oggetto della vendita risultano così censiti catastalmente:

Comune di Bevagna:

Catasto Fabbricati – (diritti di proprietà 1/1)

- Foglio 20 – particella 427 Via Cnatalupo, piano T, Cat. D/7, Rendita catastale € 5.030,00

Confini catastali I beni immobili confinano nell'insieme con: S.P. n. 403 di Bevagna e con le proprietà distinte con le particelle 430,113,51,50, e 450 del Foglio 20, salvo se altri.

Il tutto come meglio individuato e dettagliato nella perizia di stima redatta dai C.T.U. Geometra Andrea Soldato e Geometra Francesco Nicolini depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, nella precedente procedura concordataria ed acquisita al fallimento da considerare parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita alle condizioni di seguito indicate.

Per tutto quanto attiene i gravami pendenti, le regolarità urbanistiche e/o catastali e i vincoli si fa espresso rinvio all'elaborato peritale.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta attualmente occupato, in forza di contratto di affitto di azienda, già in essere alla data del fallimento per cui la Curatela previa autorizzazione degli organi della procedura ha effettuato il relativo subentro. Oggetto del contratto di affitto di azienda è l'intera azienda di proprietà dell'impresa fallita, nel cui compendio, oltre il fabbricato, sono inclusi tutti i macchinari operativi, le attrezzature e tutti i beni mobili e beni mobili registrati comunque annessi e connessi con l'azienda medesima, con esclusione dell'impianto fotovoltaico.

La durata di detto contratto locatizio veniva fissata con decorrenza dal primo gennaio 2019 e fino al 31 dicembre 2028. In caso di alienazione procedurale a Terzi dell'azienda, la stessa, e/o i beni che la compongono, dovrà essere rilasciata e restituita dall'affittuaria all'affittante entro sei mesi dalla comunicazione di richiesta per la restituzione dell'azienda e/o dei beni che la compongono, inviata dalla parte affittante a mezzo raccomandata A/R o PEC, senza che la parte affittuaria nulla possa opporre e/o possa richiedere alcun tipo di risarcimento e/o ristoro.

Totale valore di stima Lotto n. 2 : Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila/00)

Prezzo base di vendita ribassato: Euro 416.000,00 (quattrocentosedicimila/00)

Rilancio minimo euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Lotto n. 3

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO MOBILIARE

Mobili e arredi (valore euro 25.614,59), attrezzature generiche e materiale vario (valore euro 130.429,35), attrezzature/contenitori vino (valore euro 393.144,90), impianti e macchinari

(valore euro 267.681,00), macchine ufficio elettroniche (valore euro 723,60) mezzi di trasporto interni (valore euro 10.433,50) autovetture/autocarri (valore euro 9.810,00) impianti telefonici (valore euro 21,60) altri beni di consumo (valore euro 150,00) così come identificati nella perizia di stima predisposta e depositata dai C.T.U. Geom. Andrea Soldato, per un valore complessivo di stima pari ad euro 838.008,54.

Totale valore di stima Lotto n. 3: Euro 838.008,54 (ottocentotrentottomilaotto/54)

Prezzo base di vendita ribassato: Euro 667.463,83 (seicentossessantasettemilaquattrocentosessantatre/00)

Il tutto come meglio individuato e dettagliato nella perizia di stima redatta dai C.T.U. Geometra Andrea Soldato depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, da considerare parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita alle condizioni di seguito indicate.

La durata del contratto locativo di azienda, pertinente anche i beni mobili, veniva fissata con decorrenza dal primo gennaio 2019 e fino al 31 dicembre 2028. In caso di alienazione procedurale a Terzi dell'azienda, la stessa, e/o i beni che la compongono, dovrà essere rilasciata e restituita dall'affittuaria all'affittante entro sei mesi dalla comunicazione di richiesta per la restituzione dell'azienda e/o dei beni che la compongono, inviata dalla parte affittante a mezzo raccomandata A/R o PEC, senza che la parte affittuaria nulla possa opporre e/o possa richiedere alcun tipo di risarcimento e/o ristoro.

All'acquirente non sarà concessa alcuna eccezione sullo stato di fatto e di diritto dell'azienda e degli elementi che la compongono; per altro l'uso è subordinato alle verifiche di cui al D.lgs. 81/08 e s. i. e m. da effettuarsi a cura ed onere dell'acquirente, e pertanto qualsiasi tipologia di spese, incombenze ed onere relativo al loro smontaggio, montaggio, asporto, trasporto, manutenzione, messa a norma e accessorie, nessuna esclusa, sarà interamente a carico dell'acquirente, con esonero della Procedura e del Curatore fallimentare di qualsiasi responsabilità al riguardo.

Si ricorda, in ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs. 81/2008 e s. i. e m. e dalla Direttiva Macchina 2006/42/CE, che rimangono a carico e onere dell'acquirente gli accertamenti specifici in materia di sicurezza, ed eventuali adeguamenti di tutti i macchinari soggetti alla disciplina dei citati regolamenti, restando obbligatorio per l'aggiudicatario l'uso dei beni solo dopo detta analisi e/o adeguamento al fine di garantire il rispetto della Legge.

INDICAZIONI COMUNI AGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Per ogni indicazione, precisazione, prescrizione e riferimento catastale edilizio e descrittivo, si rimanda alla perizia di stima redatta dai C.T.U. Geometra Andrea Soldato e Geometra Francesco Nicolini 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, tutto consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.tribunale.perugia.it -.

In riferimento alla medesima perizia di stima, ogni offerente dovrà espressamente dichiarare nella propria irrevocabile offerta di acquisto di averla letta e compresa e di accettare pertanto i beni immobili così come descritti e identificati nella perizia, nelle specificate condizioni, nello stato di fatto, uso, conservazione e diritto in cui oggi si trovano, nessuna eccezione consentita all'acquirente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali difformità urbanistiche dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura spese esclusive dell'aggiudicatario.

Per qualsiasi informazione si potrà contattare il Curatore fallimentare Rag. Catia Scortichini ai seguenti recapiti: tel.: 0755173749 – mail: catia.scortichini@gmail.com;

I beni mobili e immobili sopra descritti saranno posti in vendita in n. 3 Lotti distinti come sopra identificati, e trasferiti nello stato di fatto, uso, conservazione e diritto in cui oggi si trovano e non sono previste alcune garanzie per vizi o mancanza di qualità e pertanto l'esistenza dei medesimi sui beni mobili ed immobili venduti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni stessi, **alle seguenti condizioni:**

CONDIZIONI DI VENDITA

1 - Gli immobili saranno posti in vendita in n. 2 distinti Lotti ai seguenti prezzi base di asta: Lotto n. 1 € 1.376.000,00 - Lotto n. 2 € 416.000,00 oltre imposte come per Legge (i.v.a.se dovuta e/o altre imposte);

2 - I beni mobili saranno posti in vendita in n. 1 distinto Lotto al seguente prezzo base di asta: Lotto n. 3 € 667.463,83, oltre imposte come per Legge (i.v.a.se dovuta e/o altre imposte);

3 - La vendita e la conseguente aggiudicazione sarà effettuata nei confronti del migliore offerente che risulterà dalla gara che si terrà il giorno 5 febbraio 2025 alle ore 10,00 avanti al Curatore Fallimentare presso il proprio studio sito in Corciano - Via A. Ponchielli, 6 - PG - **ad un prezzo base di asta come sopra stabilito.**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il soggetto fallito.

4 - Ogni offerente dovrà depositare formale offerta irrevocabile d'acquisto, redatta in carta legale (con marca da bollo da euro 16,00, o nella diversa misura vigente all'atto della presentazione) presso lo studio del Curatore Fallimentare, sito in Corciano, Via A. Ponchielli, 6 (PG) - **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita (4 febbraio 2025)** accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **Procedura Fallimentare n. 42/2021 - Tribunale di Perugia**. Si precisa che non si accettano assegni postali in quanto di durata limitata nel tempo.

5 - L'offerta deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale sarà posto a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, ed a cura del ricevente Curatore o delegato, la data e l'ora di consegna e/o arrivo e il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione a mezzo documento di riconoscimento, (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. L'offerta potrà anche pervenire a mezzo raccomandata presso lo studio del Curatore fallimentare sito in Corciano (PG) in Via Ponchielli n. 6, Cap 06073 - Le buste saranno aperte all'ora esatta fissata per l'esperimento di vendita. **Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta**

6 - L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:

a. Per le persone fisiche: la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza o domicilio, stato civile eventuale fax e p.e.c. o, se non disponibile indirizzo di posta elettronica ordinaria e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente (comunione e/o separazione dei beni), oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile anche attraverso apposita dichiarazione rilasciata dal coniuge avanti ad un Notaio che ne autenterà le firme. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

b. Per persone fisiche minorenni: oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale e le necessarie autorizzazioni giudiziali;

c. Per le società e gli altri enti: la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata; all'offerta deve essere allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili oggetto di vendita, o parte degli stessi, a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno proposto e sottoscritto l'offerta con la sola tassativa esclusione prevista per l'acquisto attraverso società di leasing. In tal caso l'offerente, potrà essere anche soggetto diverso dalla Società di leasing, ma dovrà essere esclusivamente l'utilizzatore, e dovrà espressamente dichiarare nel modulo di offerta di volersi avvalere di tale modalità operativa, con esatta indicazione della Società di leasing (con dichiarati i pertinenti completi dati identificativi fiscali), oltre alla dichiarazione che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore dei beni aggiudicati. Nell'offerta dovrà essere allegata apposita dichiarazione rilasciata dalla Società di leasing di impegno irrevocabile all'acquisto dei beni, senza alcuna limitazione e/o vincolo di sorta con autorizzazione espressa a partecipare alla vendita e alla gara dell'utilizzatore, dichiarando come anche l'offerente di accettare tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso di vendita oltre di aver preso visione delle perizie di stima e conoscere tutti i documenti richiamati nel presente avviso di vendita, nulla contestando rispetto ai medesimi, e di accettare i compendi mobiliare ed immobiliare, accessori, pertinenze ed impianti, per i quali si formula offerta di acquisto irrevocabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.

L'accettazione della offerta da parte del Curatore Delegato 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

L'offerta di acquisto irrevocabile, redatta, esclusivamente nel proprio interesse con divieto di persona e/o Società e/o Ente da nominare quale intestatario dei beni, con unica e tassativa esclusione - come sopra prescritto, per l'intervento di società di leasing, dovrà contenere:

- l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Perugia - Fallimento n. 42/2021 - Offerta d'acquisto **lotto n.**);

- I dati identificativi dei compendi mobiliari ed immobiliari oltre i dati catastali per gli immobili, oggetto di offerta, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, a pena di inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato, a pena di inefficacia e decadenza dell'offerta, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- Dichiarazione di acquisto dei compendi mobiliari ed immobiliari, oggetto di offerta "come visto e piaciuto" nello stato di fatto, conservazione e diritto in cui oggi si trovano con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;

- Dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso di vendita oltre di aver preso visione delle perizie di stima e conoscere tutti i documenti richiamati nel presente avviso di vendita, nulla contestando rispetto ai medesimi, e di accettare i compendi mobiliare ed immobiliare, accessori, pertinenze ed impianti, per i quali si formula offerta di acquisto irrevocabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.

7 - L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 5 febbraio 2025 alle ore 10,00 presso lo studio del Curatore Fallimentare, alla presenza degli offerenti o di chi sarà ammesso a partecipare;

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara, la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

8 - L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.

Le offerte che non rispettino tali indicazioni non saranno ritenute valide.

9 - In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo immediatamente ad una gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare sull'offerta più alta, con rilanci minimi come su

indicato, secondo le seguenti modalità:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche senza la presenza dello Stesso;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

- In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

- In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

- In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta, sempreché il Curatore Delegato, a suo giudizio, ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione). In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore. In caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

- Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta e/o rilancio, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, nei giorni successivi, agli assenti.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Curatore Fallimentare, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento, quando sarà imputata in conto prezzo.

10 - Il trasferimento dei beni immobili avverrà mediante atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 140 giorni dall'aggiudicazione, a ministero di un Notaio, di cui il Curatore comunicherà giorno e data a mezzo PEC all'Aggiudicatario entro i successivi sette giorni al versamento del residuo saldo prezzo. La consegna e trasferimento in proprietà dei beni mobili avverrà solo ed esclusivamente dopo il versamento del totale saldo prezzo dovuto e delle imposte IVA attinenti e di ogni altro onere e/o imposta da versare per addivenire al trasferimento degli stessi, importi tutti comunicati dalla Curatela dopo l'aggiudicazione definitiva a mezzo PEC.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero 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 dei maggiori danni.

11 - Il saldo prezzo della vendita dei beni mobili ed immobili, pari all'importo di aggiudicazione oltre i.v.a. se dovuta e/o imposte, dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione, per consentire l'atto notarile di compravendita degli immobili e/o le pratiche di trasferimento dei beni mobili, e ciò mediante: imputazione a titolo di acconto in conto prezzo, delle somme versate a titolo di cauzione e per il residuo saldo prezzo, con assegni circolari e/o bonifico bancario nel conto corrente intestato alla Procedura **IBAN: IT77E030320300010000665555** a titolo di saldo, per l'importo residuo dovuto, pena la perdita della cauzione prestata e decadenza dell'aggiudicazione salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.; le coordinate bancarie potranno anche essere variate dal Curatore Fallimentare mediante semplice comunicazione PEC da inviare all'Aggiudicatario.

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato al Fallimento 42/2021 Tribunale di Perugia.

Stante il termine perentorio concesso di gg. 120 per il versamento del residuo saldo prezzo, sarà cura ed onere esclusivo dell'aggiudicatario di effettuare il bonifico a saldo del prezzo dovuto, almeno tre giorni lavorativi utili prima rispetto alla scadenza.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni oneri pregiudizievoli ecc.) inerente alla vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura.

Le spese, imposte ed ogni altro onere attinente e dovute per la compravendita dovranno essere ricevute nel conto corrente comunicato dal Notaio rogante almeno due giorni antecedenti alla stipula dell'atto di compravendita, il tutto a cura ed onere dell'Aggiudicatario, pena la mancata stipula della compravendita e la conseguente revoca automatica dell'aggiudicazione e le conseguenze pertinenti di cui alle condizioni precedenti.

La consegna dei beni mobili e immobili avverrà successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita e/o al pagamento di ogni importo dovuto per l'acquisto comprese le pertinenti imposte ed oneri, nessuno escluso.

12 - 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. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sia a mezzo assegno circolare intestato alla procedura, sia mediante bonifico bancario le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal Curatore.

13 - 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 fissato.

14 - 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.**

15 - Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura. Le formalità per addivenire alla cancellazione di quanto sopra indicato presso la Conservatoria dei RR.II. o presso il P.R.A., saranno seguite dal Curatore del Fallimento congiuntamente al Notaio rogante designato per gli immobili, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario; per i beni mobili saranno stabilite dal Curatore e l'acquirente dovrà fornire ogni utile e necessaria collaborazione allo scopo, con spese a totale suo carico.

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni mobili ed immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

2) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3) La vendita forzata 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 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 e 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) Gli immobili ed i beni mobili registrati vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, oltre IVA se dovuta, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

5) Nel caso in cui i beni mobili ed immobili, all'esito delle vendite ma nel rispetto dei contratti di affitto di azienda in essere, risultassero o fossero occupati dal Fallito o da terzi per altro titolo e/o senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario; i beni oggetto di locazione saranno trasferiti con prosecuzione del medesimo negozio locatizio al quale subentrerà l'aggiudicatario a sua cura e spese.

6) Il Curatore delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice Delegato a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso il proprio studio sito in Corciano - Via A. Ponchielli n.6 - PG -;

7) L'aggiudicatario potrà presentare nei modi e termini di legge (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) a proprie esclusive cura e spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985.

Stabilisce inoltre:

a) l'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima sarà pubblicato, entro giorni 30 prima del termine per la presentazione delle offerte, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale perugia.astalegale.net nei siti web e sul **Portale delle Vendite Pubbliche**. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione in rete INTERNET 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 fallimentare e del numero della procedura, nel rispetto del Codice di Protezione dei dati personali;

Il presente avviso di vendita è consultabile sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.tribunale.perugia.it - www.fallimentiperugia.com - www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it - perugia.astalegale.net - [Servizio Vetrina Permanente](http://ServizioVetrinaPermanente)

b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un periodo non inferiore a **30 giorni**;

c) il Curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

- alla notifica a mezzo p.e.c. e/o ufficiale giudiziario dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sui beni mobili ed immobili, ed ai creditori ipotecari iscritti;

- alla comunicazione del medesimo avviso a mezzo mail ordinaria, o mail p.e.c., o raccomandata, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso, il Curatore e comunque attraverso i siti INTERNET utilizzati.

I compendi mobiliari ed immobiliari sono visitabili previo contatto telefonico con il Curatore Rag. Catia Scortichini al n. 075-5173749.

La copia del presente avviso da pubblicare o da utilizzare ai fini del tentativo di vendita non contiene i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura nel rispetto dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.06. 2003 n. 196 (Codice protezione dati personali).

Perugia li, 11 dicembre 2024

Il Curatore Fallimentare
Rag. *Catia Scortichini*