

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo n. 5/2012

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

I sottoscritti Liquidatori Giudiziali rendono noto al pubblico che si procederà in **data 20**

Marzo 2025 ore 9.00 alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà su:

Locale ad uso commerciale, a piano terra con locali accessori ed annesso magazzino all'interrato, posti in collegamento con montacarichi ad uso esclusivo e locale macchine in adiacenza; il tutto come identificato e descritto nella perizia di stima redatta dal CTU della procedura;

in particolare le costruzioni sono censite al N.C.E.U. del Comune di Perugia

- Catasto Fabbricati : Foglio 368 – p.lla 761 – Sub 9- Cat. D/8 -Sup. 555,39 mq- Rendita E. 5.474,44;

- Catasto Fabbricati : Foglio 368 – p.lla 761 – Sub 15- Cat. C/2 – CL 6- Sup. 114,60 mq- Rendita E. 233,18;

Foglio 368 Part. 761 sub 13, bene comune non censibile (vano montacarichi e locale macchine);

Gli immobili di cui al sub 9 e sub 15 sono attualmente occupati poiché concessi in locazione.

LOTTO 5b

Diritti di piena proprietà su

Porzione di edificio in corso di costruzione destinati ad uffici censita al Catasto

Immobiliare del Comune di Perugia alla particella 761 subalterno 33 Cat. F/3 MQ 252,72,

sita all'interno del complesso immobiliare di S .Martino in Colle (PG); la consistenza di questa particella attualmente non è fisicamente delimitata nè separata ed è composta da "uffici al grezzo. In corso di costruzione". In vendita al prezzo base di Euro 202.176,00.

Porzione di edificio uso archivio al grezzo, censita al Catasto Immobiliare del Comune di Perugia alla particella 761 subalterno 38 Cat. C2 classe 3 MQ 58,00 Rendita 74,89, sita all'interno del complesso immobiliare di S .Martino in Colle (PG). In vendita al prezzo base di Euro 23.200,00.

In ordine alle sopradette particelle catastali si rilevano difformità catastali evidenziate nella perizia, la quale viene integralmente richiamata sul punto, dalla quale emerge come anche all'esito del condono operato si sia verificata una "parziale duplicazione" di accatastamento tra i subalterni e come il sub 38 comprenda anche zone in precedenza occupate da terrapieno mai acquistate dalla società. Pertanto, si rende necessario provvedere alla sanatoria delle difformità a cura e spese esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, essendosene peraltro tenuto debitamente conto in ordine alla stima del loro valore.

LOTTO 8

Diritti di piena proprietà su:

Terreno agricolo di natura seminativa, pianeggiante, sito in Comune di Perugia loc. San Martino in Campo, in prossimità dello svincolo della strada statale E45, comprendente un'area relitta (part. 416), rimasta interclusa nell'aiuola dello svincolo ed altro appezzamento comprendente le partt. 244 e 246, d mq 3.270; il PRG vigente all'epoca della stima ha classificato il terreno come "Fasce di rispetto alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale";

In particolare il terreno è censito al NCT di Perugia:

-Foglio 329:

-particella n. 244 qualità seminativo arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.27,30 – R.D. € 26,79

R.A. € 15,51;

- particella n. 246 qualità seminativo arborato, Classe 1, Sup. Ha 0.05,40 – R.D. € 5,30 R.A.

€ 3,07;

- particella n. 416 qualità seminativo arborato, Classe 2, Sup. Ha 0.01,70 – R.D. € 1,19 R.A.

€ 0,92;

L'intera area risulta nel pieno possesso della società ora ammessa alla procedura di concordato preventivo.

LOTTO 9

Diritti di piena proprietà su:

Complesso industriale situato nei pressi dello svincolo di Montebello della superstrada E45, per la produzione di inerti lavati, ferro lavorato per c.a. e calcestruzzo; commercio di materiali vari per l' edilizia.

Tutti gli edifici sono stati realizzati all'interno di area di forma irregolare, con accesso da via dell' Aratro, subito sul retro della prima schiera di capannoni della zona industriale. Il tutto come identificato e descritto come nella perizia di stima redatta dal CTU della procedura

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia

- Catasto Fabbricati: Foglio 329 – particella 111 – Cat. D/7 – Rendita 33.340,00;

- Catasto Terreni: Foglio 329 – p.lla 111 – Qualità ente urbano – Sup. mq. 45.670;

- Catasto Terreni: Foglio 329 – p.lla 118 – porzione AA - Qualità Seminativo – Classe 1 – Sup. mq 500 - R.D. € 4,91 – R.A. € 2,84; porzione AB - Qualità seminativo arborato - Classe 2 – Sup. mq 5.325 - R.D. € 37,13 – R.A. € 28,88;

- Catasto Terreni: Foglio 329 – p.lla 179 – porzione AA - Qualità seminativo – Classe 1 – Sup. mq 500 - R.D. € 4,91 – R.A. € 2,84; porzione AB - Qualità seminativo arborato - Classe 1 – Sup. mq 6.000 - R.D. € 58,88 – R.A. € 34,09;

- Catasto Terreni: Foglio 329 – p.lla 372 – Qualità seminativo arborato - Classe 2 – Sup.

mq. 50 - R.D. € 0,35 – R.A. € 0,27;

- Catasto Terreni: Foglio 329 – p.lla 373 – Qualità seminativo - Classe 2 – Sup. mq. 570 -
R.D. € 3,97 – R.A. € 3,09;

L'intera area risulta nel pieno possesso della società ora ammessa alla procedura di concordato preventivo.

LOTTO 10

Diritti di piena proprietà su:

Edificio industriale-artigianale, con area pertinenziale scoperta sito nel Comune di Perugia, Loc. Santa Sabina, Via Tertulliano Marzani n. 4, di superficie complessiva tra coperto e scoperto, di mq 20,733 con una zona di lavorazione anche del ferro, adiacente a un impianto di betonaggio attualmente inutilizzato, un magazzino (ceduto in locazione), e una zona uffici con servizi igienici al piano terra e una zona al piano primo con mensa, servizi igienici, doccia e un appartamento per il custode che consta di n. 3 camere, doppi servizi igienici, angolo cottura;

L'area di forma irregolare, risulta interamente recintata con muretto e sovrastante recinzione in rete a maglia sciolta, inoltre è presente pavimentazione in lastre di cemento nella zona frontale e lungo il perimetro del capannone. E' presente un doppio accesso carrabile con cancelli metallici scorrevoli.

Il tutto come identificato e descritto come nella perizia di stima redatta dal CTU della procedura.

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia

- Catasto Fabbricati: Foglio 264 – particella 704 – Cat. D/7 – Rendita € 39.845,00;

- Catasto Fabbricati: Foglio 264 – particella 717 – Cat. D/1 – Rendita € 78,00

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 692 – Qualità seminativo –Classe 4- Sup. mq. 126 –
R.D. € 0,23, R.A. € 0,20;

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 695 – Qualità seminativo –Classe 4- Sup. mq. 80 –
R.D. € 0,14, R.A. € 0,12;

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 704 – Qualità ente urbano – Sup. mq. 16.154, senza
redditi;

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 705 – Qualità seminativo –Classe 4- Sup. mq. 3649 –
R.D. € 6,60, R.A. € 5,65;

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 706 – Qualità seminativo –Classe 4- Sup. mq. 148 –
R.D. € 0,27, R.A. € 0,23;

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 717 – Qualità ente urbano – Sup. mq. 30, senza redditi;

- Catasto Terreni: Foglio 264 – p.lla 718 – Qualità seminativo –Classe 4- Sup. mq. 546 –
R.D. € 0,99, R.A. € 0,85;

L'intera area risulta nel pieno possesso della società ora ammessa alla procedura di
concordato preventivo, ad eccezione di porzione ad oggi in uso ad "In caltiber" a titolo
precario.

La porzione in uso comprende al piano terra "porzione del capannone
industriale/artigianale per la commercializzazione di materiale edile" destinata alla
commercializzazione all'ingrosso e dettaglio comprendente la porzione open space e la
zona uffici-servizi.

Sussistono convenzioni di lottizzazione con il Comune di Perugia e l'area in oggetto
presenta comunque una residua potenzialità edificatoria, il cui contenuto e specificazione
sono consultabili all'interno della perizia di stima.

LOTTO 11

Diritti di piena proprietà su:

Terreno agricolo di natura seminativa sito in Comune di Foligno, Loc. Moano-Sant'Eraclio,
posto lungo la Strada Statale Flaminia. Il fondo si sviluppa in un unico corpo di firma

regolare con giacitura pianeggiante, di superficie complessiva di mq 25.547; il PRG vigente all'epoca della stima ha classificato il terreno come zona agricola "EP/AP" ovvero "ambito agricolo di pregio" rientrante nello spazio extraurbano.

In particolare il terreno è censito al NCT di Perugia:

-Foglio 251:

-particella n. 234 qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 2.44.86 – R.D. € 188,42 R.A. € 132,78;

- particella n. 235 qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 0.05,35 – R.D. €4,12 R.A. € 2,90;

- particella n. 559 qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 0.05.26 – R.D. € 4,05 R.A. € 2,85;

L'intera area risulta nel pieno possesso della società ora ammessa alla procedura di concordato preventivo.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. I Lotti verranno posti in vendita ai seguenti prezzi base e con le seguenti condizioni:

- Lotto 5 al prezzo base di € 761.675,40;
- Lotto 5b al prezzo base di prezzo base di € 225.376,00;
- Lotto 8 al prezzo base di € 8.175,00;
- Lotto 9 al prezzo base di € 3.044.061,80;
- Lotto 10 al prezzo base di € 3.966.805,50;
- Lotto 11 al prezzo base di € 63.867,50;

2. Le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita** presso lo studio del Dott. Eros Faina, sito in Perugia, via del Laberinto, 18. All'esterno della busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (previa identificazione di chi materialmente provvederà al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della

vendita. Nessun'altra indicazione (né il numero o il 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 alla data fissata per l'esame delle offerte come risultante dal presente avviso di vendita, ossia il 20 Marzo 2025 alle ore 9.00.

3. L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- * il cognome, nome, luogo e 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica o società, l'offerente dovrà presentare certificato del registro delle imprese, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di Avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita; se trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, si dovranno presentare certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- * in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

- * i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (è sufficiente il numero del lotto);
- * l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- * l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo (da effettuarsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione);
- * l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- * l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- * la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale, in difetto della quale, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare dell'intestato Tribunale;

Il tutto dovrà essere presentato, a pena di inefficacia, unitamente a due distinti assegni circolari non trasferibili, da inserire nella busta, così intestati: "Liquidazione Concordato Preventivo n. 5/2012 - Tribunale di Perugia", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di spese;

4. qualora:

- sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo pari e/o superiore al prezzo base del bene, questa sarà senz'altro accolta;
- siano state presentate più offerte valide, gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata, a procedere alla gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità stabilite in quella sede dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali, con offerte di aumenti non inferiori all'importo di seguito indicato per ciascun lotto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se gli offerenti

non partecipano alla gara, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente anche se non presente; nell'ipotesi in cui le offerte siano uguali per prezzo offerto e tempi di pagamento, il bene sarà aggiudicato in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta; in caso di offerte di identico importo, ma con differenti tempi di pagamento, il bene sarà aggiudicato in base al criterio del più breve termine di pagamento indicato nell'offerta.

5. In caso di gara, le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a: Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) per il lotto 5, Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) per il lotto 5b; Euro 250,00 (Euro duecentocinquanta/00) per il Lotto 8; Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) per il lotto 9; Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) per il lotto 10; Euro 1.800,00 (Euro milleottocento/00) per il lotto 11;
6. l'aggiudicatario nel termine di 60 giorni (o nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta) dalla aggiudicazione divenuta definitiva a pena di decadenza e di perdita della cauzione, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, mediante deposito presso lo Studio del Dott. Eros Faina di assegno circolare non trasferibile intestato: "Liquidazione Concordato Preventivo n. 5/2012 - Tribunale di Perugia", per il versamento sul conto acceso alla procedura presso la Unicredit S.p.a., filiale di Perugia, Via Mario Angeloni 76;
7. le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione, IVA se dovuta, ogni onere fiscale e simili consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà versare direttamente al Notaio Rogante, l' eventuale conguaglio rispetto alle somme già versate a tale titolo in sede di deposito di offerta di acquisto;
8. la vendita verrà pubblicizzata dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali (secondo i termini di Legge, almeno 45 giorni prima della data indicata nel presente bando) attraverso l'inserzione di un estratto dell'avviso di vendita stesso su di un quotidiano di rilievo

locale, e mediante pubblicità del presente avviso unitamente alla relazione di stima redatta ex art.173-bis, disp. att. c.p.c., sul sito Internet istituzionale www.tribunalediperugia.it. (link www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche; il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso la suddetta società a ciò abilitata e riconosciuta dal Ministero della Giustizia;

9. i sottoscritti Liquidatori Giudiziali comunicheranno il presente avviso al debitore e ai creditori iscritti, almeno 15 giorni prima della vendita.
10. la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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 di 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 al 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;
11. le disposizioni di Legge n. 47/85, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003, dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo la prescrizione dell'Autorità Amministrativa.
12. l'atto di trasferimento verrà effettuato mediante atto pubblico notarile i cui costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario;

13. ai sensi dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio;
14. ai sensi dell'art. 508 cpc l'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accollo del debito residuo ipotecario;
15. i Liquidatori Giudiziali potranno sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (art. 107 c. 4 L.F.);
16. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
17. ulteriori informazioni potranno essere fornite dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali previo contatto telefonico al numero 075/5005483 ovvero al numero 075/5726511, presso la Cancelleria Fallimentare e sul sito Internet www.tribunalediperugia.it (link www.astalegale.net) ove verrà pubblicata l'ordinanza di vendita, il presente avviso e la Consulenza Tecnica d'Ufficio;

Perugia, li 12 Dicembre 2024

I LIQUIDATORI GIUDIZIALI

Dott. Piero Costantini



Dott. Eros Faina

