

*Dott. Graziano Cardaioli*

Via Marconi 25 – 06121 Perugia  
Cell. 392/5841260 – Tel. 075/9114123  
grazianocardaioli@gmail.com  
grazianocardaioli@legalmail.it

## TRIBUNALE di PERUGIA

### AVVISO DI VENDITA

### FALLIMENTO N. 88/2013

Il sottoscritto Dott. Graziano Cardaioli, Curatore del Fallimento N. 88/2013,

#### PREMESSO

– che è pervenuta offerta di acquisto dei seguenti beni immobili di proprietà del fallimento in epigrafe (denominati **LOTTO 3**):

*“diritti di piena proprietà pari ad 1/1. Consiste in un terreno nel quale è presente – oltre ad ulteriori strutture in proprietà di terzi adibite alla lavorazione di inerti – un fabbricato industriale adibito a garage, officina meccanica, uffici. Il tutto ubicato lungo la S.P 361 Septempedana tra gli abitati di Nocera Umbra e la Frazione Bagnara. Terreno. Giacitura di basso versante/fondovalle. Pianeggiante. Superficie catastale ettari 1,5790 , confinante a N.O. con il Fiume Topino, avente funzione di corte del fabbricato industriale (vedi foto 20, 21). Tale terreno ospita inoltre: un serbatoio gpl ed una fossa imhoff interrati a servizio del fabbricato industriale; un pozzo con avanpozzo; un bacino idrico con pareti in c.a. per il riciclaggio delle acque di lavaggio degli inerti Quota compresa tra 600 e 625 m.s.l.m.. Fabbricato industriale. Superficie catastale pari a mq 640 circa disposta su un unico livello, struttura portante in c.a., tamponature e copertura in elementi prefabbricati di cemento, lato S.E. con un accesso pedonale alla parte adibita ad uffici e con sei porte carrabili larghe ml 4,60 con infisso a saracinesca, lato S.O. con una porta carrabile larga ml 5,60 con infisso metallico scorrevole, lato N.E. con*

*accesso pedonale e infisso metallico, tutti i lati con finestre a nastro in metallo/vetro, pavimento in battuta di cemento nel quale sono inserite due fosse di ispezione per mezzi meccanici con dimensioni pari a ml 9,80 (L1) x 1,00 (L2) x 1,20 (P) ciascuna, serie di pilastri interni in c.a. con sezione cm 40 x 40 disposti con passo di ml 5,00, altezza interna ml 5,50. Impianto elettrico di tipo industriale collegato a rete elettrica. L'intera struttura appare in cattivo stato di manutenzione con copiose infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti da vari punti della copertura. Tratti delle colonne in c.a. perimetrali mostrano la struttura metallica interna. Nel lato N.E. è ubicata la zona adibita ad uffici, mensa, bagno, spogliatoio, complessivamente pari a mq 50,00 circa, realizzata con pareti in muratura intonacate, infissi in legno/vetro e porte in legno verniciate lavabili, pavimenti in gres, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento a termosifoni sottotraccia, caldaia murale a gas per riscaldamento ed acqua sanitaria, parte superiore accessibile mediante rampa di scale dalla zona rimessa e adibita a magazzino ricambi meccanici".*

*- Catasto Fabbricati Comune di Nocera Umbra, fg. 97 part. 152, cat. D/1, rendita 2.640,13, Frazione Bagnara, P T,1*

*- Catasto Terreni Comune di Nocera Umbra, fg. 97 part. 152, sup. 1,579 ha, Ente Urbano*

- che detta offerta riguarda i beni mobili di cui all'allegata perizia di stima;
- che la curatela ha provveduto alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli trascritte sui beni in vendita;
- che il prezzo offerto per il lotto 3 è pari ad **€ 45.000,00**;
- che con provvedimento del G.D. del 18/12/2024 la curatela è stata

autorizzata alla pubblicazione dell'offerta ricevuta;

## PUBBLICA

- offerta di acquisto dei beni immobili;
- perizia di stima di detti beni.

I potenziali interessati, per manifestare la propria proposta di acquisto dei beni ad un prezzo superiore rispetto a quello in premessa indicato, dovranno presentare l'offerta in busta chiusa (redatta tassativamente, a pena di nullità della stessa, sul modello allegato), corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Perugia - Fallimento n. 88/2013", per cauzione del 10% del prezzo offerto, al sottoscritto presso il suo studio in Perugia, Via Marconi 25 **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 06/03/2025.**

Tutti gli eventuali offerenti oltre al soggetto che ha presentato l'offerta iniziale, sono tenuti a presentarsi alle ore 12:00 del giorno in precedenza fissato, presso lo studio del Curatore per partecipare ad una gara competitiva con base d'asta, il prezzo più alto offerto e con rilanci minimi di € 2.000,00.

Tutte le operazioni di gara verranno debitamente verbalizzate.

Ai soggetti che non si renderanno aggiudicatari dei beni, verrà restituito l'assegno depositato.

Nel caso di mancato pervenimento di offerte migliorative, i beni saranno aggiudicati al soggetto che ha proposto l'offerta iniziale di acquisto pubblicata.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Perugia - Fallimento n. 88/2013" o a mezzo bonifico bancario

(le coordinate bancarie verranno comunicate prontamente dal Curatore). In difetto si verificherà la decadenza dell'aggiudicazione e la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa.

Le imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

**Modalità di compilazione dell'offerta:**

- L'offerta dovrà essere predisposta sul modulo allegato al presente avviso di vendita a pena di nullità dell'offerta stessa (ALL. A).

- Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto.

- Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione

legale dei beni).

- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.

- Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri.

- Espresa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

- Espresa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

- La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente avviso, compilata e firmata dal partecipante; il modello di tale dichiarazione è anch'esso allegato al presente avviso (ALL. B).

### **Stipula dell'atto di vendita**

- La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale

pagamento del prezzo, presso un Notaio a scelta insindacabile della procedura, per quanto compatibile con la normativa vigente.

Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul Portale delle Vendite Pubbliche; 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 non a 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 incombenza, qualora fosse richiesto.

Regolarità urbanistica e altre disposizioni - 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 avvalersi dell'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, dei suoi organi.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - 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'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

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/o di 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 ed 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, 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.

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.

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 Curatore, 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 Curatore 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 Curatore 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.

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 in perizia), 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 Curatore.

Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose.

Disposizioni finali - Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito così come indicato negli atti messi a disposizione della Procedura. Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato 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'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da

nominare”. 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 Curatori fallimentari. Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti al Curatore. Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a 15 giorni prima della data prevista per la consegna dell’offerta irrevocabile d’acquisto, contattando il Curatore con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all’indirizzo e-mail del Curatore ([grazianocardaioli@gmail.com](mailto:grazianocardaioli@gmail.com)). Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l’indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale il Curatore farà pervenire la risposta.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia o presso il Curatore Dott. Graziano Cardaioli.

Perugia li, 20/12/2024

Il Curatore

*Dott. Graziano Cardaioli*



**OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

TRIBUNALE DI PERUGIA

FALLIMENTO N. 88/2013

CURATORE: DOTT. GRAZIANO CARDAIOLI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA STEFANIA MONALDI

IMMOBILE IDENTIFICATO COME SEGUE (LOTTO \_\_\_\_\_): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\*\*\*

il sottoscritto Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
il \_\_\_\_\_, C. F. \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ residente in via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), domiciliato  
in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) stato civile: \_\_\_\_\_ (se  
coniugato dichiarare il proprio il regime patrimoniale ex legge 151/75:  
\_\_\_\_\_),

*oppure*

La società \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ sede legale in via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in persona del suo legale rappresentante *pro*  
*tempore* Sig. \_\_\_\_\_, C. F. \_\_\_\_\_, residente in via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), pec \_\_\_\_\_

\*\*\*

Con la presente offerta irrevocabile di acquisto relativa al bene immobile  
\_\_\_\_\_

DICHIARA

- di aver preso visione del AVVISO DI VENDITA e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita indicate senza riserva alcuna;

- di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
- di voler ricevere tutte le comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_, e di voler essere contattato al numero \_\_\_\_\_.
- di impegnarsi ad acquistare il cespite al prezzo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

La presente offerta irrevocabile di acquisto è valida per la durata di 120 (centoventi giorni) dalla data di presentazione della stessa.

Imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'acquirente sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo offerto nella presente proposta irrevocabile di acquisto e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno della stessa.

Propone la seguente modalità e tempistica di saldo prezzo per l'acquisto del bene immobile:

modalità di pagamento \_\_\_\_\_

tempistiche previste \_\_\_\_\_

Dichiara di accettare preventivamente ed incondizionatamente le condizioni di vendita e gli impegni per l'offerente contenuti nell' AVVISO DI VENDITA.

ALLEGATI:

1. Copia del documento di identità in corso di validità N. \_\_\_\_\_ dell'offerente (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni).
2. Copia Codice Fiscale dell'offerente.
3. Copia dell'AVVISO DI VENDITA pubblicato sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Oppure (se l'offerente è persona giuridica)

4. Copia dell'invito a offrire pubblicato sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) con apposizione del timbro e la sigla e/o la firma in ogni pagina, e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione "per accettazione".

5. Visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e ha parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
6. Un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Perugia Fallimento n. 88/2013” per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto (che a pena di nullità dell’offerta non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta) a titolo di cauzione.
7. dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l’acquirente contenute nel presente avviso.

---

Firma:

**DICHIARAZIONE DI INTEGRALE ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI VENDITA:**

TRIBUNALE DI PERUGIA

FALLIMENTO N. 88/2013

CURATORE: DOTT. GRAZIANO CARDAIOLI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA STEFANIA MONALDI

\*\*\*

IMMOBILE IDENTIFICATO COME SEGUE (LOTTO \_\_\_\_\_): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\*\*\*

il sottoscritto Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
il \_\_\_\_\_, C. F. \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ residente in via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), domiciliato  
in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) stato civile: \_\_\_\_\_ (se  
coniugato dichiarare il proprio il regime patrimoniale ex legge 151/75:  
\_\_\_\_\_),

*oppure*

La società \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ sede legale in via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in persona del suo legale rappresentante *pro*  
*tempore* Sig. \_\_\_\_\_, C. F. \_\_\_\_\_, residente in via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), pec \_\_\_\_\_,

\*\*\*

DICHIARA

di aver letto attentamente le condizioni di vendita e gli impegni per l'acquirente contenute nell'  
AVVISO DI VENDITA e di accettarle espressamente in ogni loro parte o previsione.

\_\_\_\_\_

Firma: