



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PERUGIA TERZA SEZIONE – UFFICIO FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 19/2012 omologato il 26.07.2013 (dep. 29.07.2013)

Giudice Delegato: dott.ssa Stefania Monaldi

Commissario Giudiziale: dott. Lorenzo Ducci

Liquidatore Giudiziale: dott. Valerio Montagnino

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
CON PROCEDURA COMPETITIVA IN BUSTA CHIUSA CAUZIONATA
ex art. 107 comma 1 L.F.**

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

- Visto il decreto di omologa della procedura di concordato preventivo;
- Visto il piano di liquidazione del concordato preventivo, così come modificato con provvedimenti del 29.10.2018 e del 08.11.2021;

AVVISA

del farsi luogo alla vendita dei beni immobili di pertinenza del concordato preventivo, con procedura competitiva in busta chiusa cauzionata ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F., come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, nonché con le seguenti modalità e condizioni.

1) DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA E PREZZI

LOTTO UNICO

Edificio artigianale elevantesi su due livelli di piano con strutture portanti in muratura ordinaria e tinteggiata reggente i solai di piano e di copertura, entrambi orizzontali, in latero-cemento, nonché lo sporto di gronda in c.a., accessibile a mezzo di un corpo scala di forma tondeggiante esterno alla sagoma dell'edificio. Il tutto – caratterizzato dalle seguenti consistenze: magazzini al piano terra mq. 211,00, uffici al piano terra e primo mq. 146,50, alloggio custode al piano primo mq. 120,00, atrio al piano terra e ballatoio al piano primo mq. 27,00, balconi al piano primo mq. 18,00, corte pertinenziale mq. 1.825,00.

Per l'individuazione catastale e la migliore descrizione del lotto unico si rinvia alla perizia e ai relativi allegati dell'esperto, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia.

Il Lotto risulta gravato da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto ex art. 108, comma 2, L.F.

VALORE DI STIMA, PREZZO BASE, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO:

Valore di stima da relazione dell'esperto (visionabile per estratto sul sito internet www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche): euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).

Prezzo base: euro 139.968,00 (centotrentanovemilanovecentosessantotto/00).

Cauzione: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Rilancio minimo: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

Il tutto oltre IVA (ove dovuta e nelle misure di Legge), imposte ipotecarie, catastali e registro (sempre ove dovute e nelle misure di Legge), tutte a carico dell'aggiudicatario.

2) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avrà luogo mediante la presentazione di offerta irrevocabile, in busta chiusa, cauzionata, con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti.
- **La vendita avrà luogo innanzi al Liquidatore Giudiziale dott. Valerio Montagnino, presso il proprio domicilio professionale, in Tordandrea (PG), Via San Rocco, 3, il giorno 27.03.2025, alle ore 11,00.**
- Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 4), dovrà versare il saldo del prezzo e ogni altro onere inerente, nei termini e con le modalità previste al medesimo punto 4).
- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ed ogni altro onere inerente, l'III.mo Signor Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni.
- Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita ove, nelle more degli adempimenti previsti dal comma 5 del medesimo articolo, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), altra offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad una nuova gara tra l'aggiudicatario e chi avesse formulato l'offerta migliorativa. Qualora l'ulteriore offerente avesse già partecipato alla vendita con profferta cauzionata ritenuta ammissibile, la miglior proposta potrà essere cauzionata con assegno circolare ad integrazione di quello già in mani del Liquidatore Giudiziale, fino a concorrenza del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in miglioramento.
- Ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., l'III.mo Signor Giudice Delegato potrà, in ogni momento, sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- In caso di presenza di offerte equivalenti (sia nel prezzo che nelle condizioni e nei tempi di pagamento) si procederà, comunque, a gara; nel caso la gara per qualunque ragione non

si potesse svolgere, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore dell'offerta equivalente più tempestiva, in base alla data ed ora di deposito dell'offerta medesima, come rilevate ai sensi dell'articolo 3) che segue;

- L'atto di vendita sarà redatto da Notaio scelto dal Liquidatore Giudiziale.
- Le spese di vendita ed ogni altro onere inerente (comprehensive, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, di imposta di Registro, trascrizioni, volture catastali, oneri notarili inerenti l'atto di vendita) saranno ad integrale ed esclusivo carico di chi risulterà aggiudicatario definitivo, e dovranno da quest'ultimo essere versate integralmente entro la data dell'atto di vendita.
- Le spese per la cancellazione delle formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti sui beni, saranno invece ad integrale carico del concordato preventivo;
- La vendita avverrà 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 stessa avverrà a corpo e non a misura, eventuali differenze di stato e 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, la difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere (ivi compresi ad esempio - a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo - quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dei beni alle Leggi vigenti), le spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita verrà effettuata anche in presenza di eventuali irregolarità e/o non conformità urbanistico/edilizie e/o catastali, anche se non risultanti nella relazione dell'esperto e che gli interessati a partecipare alla presente asta sono tenuti ad accertare, presso gli uffici tecnici competenti.

Il concordato preventivo sarà, peraltro, disponibile a concedere tutte le eventuali e necessarie autorizzazioni affinché si possa procedere alle occorrenti regolarizzazioni, a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario definitivo ed esclusivamente nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione e la data dell'atto di vendita.

3) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

- Le offerte saranno irrevocabili fino alla data del provvedimento atteso da parte dell'III.mo Signor Giudice Delegato, per l'aggiudicazione definitiva;
- **Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa** al Liquidatore Giudiziale dott. Valerio Montagnino, presso il proprio domicilio professionale in Tordandrea (PG), Via San Rocco, 3, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 26.03.2025.**
- Sulla busta l'offerente dovrà trascrivere esclusivamente la seguente dicitura **“Concordato preventivo n. 19/2012 – Vendita del 27.03.2025, ore 11,00”** ed apporre di pugno la propria firma sul lembo di chiusura. Il Liquidatore Giudiziale ricevente, ovvero suo personale all'uopo specificamente incaricato, rilascerà ricevuta della consegna della busta con il nome di chi la deposita (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), la data e l'ora di deposito dell'offerta, previa sua identificazione personale.
- Ciascuna offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere corredata, a pena di inammissibilità dell'offerta medesima, di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Concordato preventivo n. 19/2012 - Tribunale di Perugia”**, a titolo di cauzione, nella misura minima come sopra indicata al precedente punto 1) per il Lotto Unico (dieci per cento del prezzo offerto).
- **Le offerte irrevocabili di acquisto, da redigere in bollo da euro 16,00 (sedici/00) dovranno contenere:**
 - a) **SE L'OFFERENTE È UNA PERSONA FISICA:** le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC) e lo stato personale (libero o coniugato, in

tal caso completo del regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta di identità (in corso di validità), del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.** Se l'offerente è coniugato 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 da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegarsi in copia;

b) **SE L'OFFERENTE È UNA PERSONA GIURIDICA:** la denominazione, sede, numero di partita IVA, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo PEC, provvedendo altresì ad allegare visura del Registro delle Imprese di data non anteriore a mesi tre rispetto a quella di deposito dell'offerta. Le generalità del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico), badando altresì ad allegare copia della carta di identità (in corso di validità), del codice fiscale e della delibera di nomina, corredata - qualora necessaria - da copia dello statuto e/o dei patti sociali vigenti; il tutto completo **dell'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante** e, secondo i casi, di procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

c) **L'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato al precedente punto 1) per il Lotto Unico, a pena di inefficacia della "offerta irrevocabile di acquisto" - del tempo e del modo di pagamento,** nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta medesima;

d) L'indicazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali di una qualunque natura (prima casa, ecc.), all'uopo allegando la necessaria documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge;

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del data room indicato al punto 1.

4) MODALITÀ DELLA VENDITA

- L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto, e l'eventuale gara tra gli offerenti, avranno luogo innanzi al Liquidatore Giudiziale dott. Valerio Montagnino, presso il proprio domicilio professionale in Tordandrea (PG), Via San Rocco, 3, nel giorno e nell'ora come sopra indicate al precedente punto 2).
- Nel caso di una sola offerta, si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente del Lotto Unico.
- In presenza di più offerte per il medesimo lotto, il Liquidatore Giudiziale darà corso immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta e con i rilanci minimi come sopra indicato al precedente punto 1) per l'Unico Lotto e, conclusa questa, all'aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a favore di chi abbia formulato l'offerta più alta.
- In caso di presenza di offerte equivalenti (sia nel prezzo che nelle condizioni e nei tempi di pagamento) si procederà comunque a gara; nel caso la gara per qualunque ragione non si potesse svolgere, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore dell'offerta equivalente più tempestiva, in base alla data ed ora di deposito, come rilevate ai sensi del punto 3) che precede.
- In caso di mancata presenza di uno o più offerenti alle operazioni di vendita, i beni potranno essere aggiudicati ugualmente anche in loro assenza.
- Delle offerte pervenute, dell'esito dell'eventuale gara e dei relativi provvedimenti di aggiudicazione provvisoria assunti, il Liquidatore Giudiziale darà comunicazione formale all'Ill.mo Signor Giudice Delegato, a norma dell'art. 107, comma 5, L.F., depositando la

relativa documentazione in Cancelleria. Riscontrata la regolarità della vendita, l'Ill.mo Signor Giudice Delegato assumerà, quindi, i provvedimenti di conseguente aggiudicazione definitiva dei beni, disponendo altresì la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti che non si fossero resi aggiudicatari.

- Entro il termine previsto nell'offerta e comunque entro 120 (centoventi) giorni dalla data del provvedimento di definitiva attribuzione, da parte dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto (oltre IVA, ove dovuta, nelle misure di Legge), dedotta la cauzione già versata, mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Concordato preventivo n. 19/2012 - Tribunale di Perugia" direttamente al Liquidatore Giudiziale, ovvero a mezzo bonifico bancario, con valuta di accredito entro lo stesso termine di 120 (centoventi) giorni, sul conto intestato "Concordato preventivo n. 19/2012 - Tribunale di Perugia" IBAN **IT 75 D 06230 03004 000015301036**; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo (oltre IVA, ove dovuta, nelle misure di Legge), perderà la cauzione già versata;**
- Avvenuto il pagamento integrale del saldo prezzo (oltre IVA, ove dovuta, nelle misure di Legge), la vendita avverrà mediante atto notarile innanzi al Notaio designato dal Liquidatore Giudiziale.
- Gli onorari notarili, tutte le spese ed oneri di qualunque natura inerenti, oltre agli accessori diretti ed indiretti riferiti all'atto di vendita, salvo solo quelli in precedenza già indicati come a carico del concordato preventivo, saranno ad integrale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- Gli immobili posti in vendita saranno consegnati liberi da persone e cose, se del caso a mezzo ricorso al disposto dell'art. 560, comma 3, c.p.c.

5) PUBBLICITÀ E NOTIFICHE

- Il presente Avviso di vendita sarà pubblicato, a termini di Legge, sul Portale delle vendite

Pubbliche a norma del D.L. n. 853/2015, convertito dalla Legge n. 132/2015, sui seguenti siti web:

- www.astalegale.net (Autorizzato dal Ministero della Giustizia Elenco A)
 - www.portaleaste.com (Autorizzato dal Ministero della Giustizia Elenco A)
 - www.asteimmobili.it (Autorizzato dal Ministero della Giustizia Elenco A)
 - www.pvp.giustizia.it
 - www.publicomonline.it
 - www.perugiatoday.it
 - www.tribunaleperugia.it
- Lo stesso verrà pubblicizzato su un quotidiano locale (Il Messaggero).
- Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e la data della vendita dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni, anche ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F.
- Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari o comunque munti di privilegio sui beni entro la data della vendita, a cura del Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art.107, comma 3, L.F.

I beni sono visionabili previa fissazione di appuntamento, esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo studioassociatomontagnino@virgilio.it e con congruo anticipo, con il Liquidatore Giudiziale dott. Valerio Montagnino.

Il tutto salvo errore, come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della debitrice concordataria, nella Perizia agli atti del concordato preventivo, negli atti e documenti posti a corredo della stessa.

Perugia, 02.01.2025

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Valerio Montagnino)