

GIULIANO CERVINI

DOTTORE COMMERCIALISTA

Via Campo di Marte n. 9

06124 PERUGIA

Tel. 075 / 5003370 – Fax 075 / 5004469

E-mail: giuliano.cervini@studiocervinigrasselli.it

PEC DEDICATA ALLA PROCEDURA N. 115/15

f115.2015perugia@pecfallimenti.it

**TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTARE**

AVVISO DI VENDITA DELEGATA NEL FALLIMENTO N. 115/2015

Il sottoscritto Dott. Giuliano Cervini, curatore fallimentare delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* co 1 c.p.c. (come modificato dal D.L. 27.6.2017 n. 83, convertito dalla L. 6.8.2015 n. 132), disposizione relativa alla vendita richiamata dall'art. 107 co 2 L.F., nel fallimento N. 115/2015, giusta disposizione del 11/04/2017 a firma del Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino,

AVVISA**che il giorno 08 APRILE 2025 alle ore 15,30**

presso il proprio studio sito in Perugia, Via Campo di Marte n. 9 (tel. 075/5003370 – fax 075/5004469, pec: cervini.giuliano@legalmail.it, pec dedicata al fallimento N. 115/2015: f115.2015perugia@pecfallimenti.it, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili relativi al fallimento N. 115/2015 FALLIMENTO CEN-IM *omissis* C.F. *omissis*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuata in base alla relazione peritale del CTU Dott. Piero Paglicci Reattelli cui si rimanda.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 14) CESPITE N. 15 - posti auto collettivi – “condominio “LA SFINGE” – via Benincasa n. 2 – piano 1° sottostrada - Foglio n. *omissis* Particella *omissis* sub. *omissis*

a) Situazione catastale

rimessa disposta al piano primo sottostrada regolarmente intestata e censita nel CF del Comune di Corciano al : **Foglio n. *omissis***

Particella *omissis* sub. *omissis*; Fraz. San Mariano snc; P. S1; z.c.; cat. C/6; cl. 2; cons. mq. 194; Superficie catastale mq. 196; Rendita €. 430,83

b) Descrizione

trattasi di un'area coperta al piano seminterrato del condominio destinata ad ospitare n. 8 posti auto (lato a valle scoperto), attualmente di libero utilizzo da parte degli abitanti/frequentatori del condominio alla quale si accede dalla rampa condominiale presente nel lato sud/ovest del palazzo (partente da via Petri), che conduce dinnanzi agli ingressi singoli dei condomini (nel lato a monte dell'edificio); trattasi, come meglio illustrato nelle fotografie che si allegano, di ampia area coperta al piano primo sottostrada (seminterrato) di forma rettangolare, ingombrata centralmente da n. 4 colonne di struttura; Nella parte centrale dell'area è presente lo sbarco di una scala condominiale esterna partente dal sottostante (libero) parcheggio di via Petri che risulta in corrispondenza della porta di accesso (nella parete oltre la corsia dei garage) alla scala interna condominiale provvista di ascensore (collegante tutti i piani dell'edificio). L'area in oggetto, in grado di ospitare contemporaneamente circa n. 8 autovetture (corselli di libero accesso non delimitati e/o protetti) escluso il possibile posto auto nella zona di passaggio e collegamento tra la scala esterna e quella condominiale, presenta forma rettangolare, finiture e dotazioni di impianti uguali a quelle dei garage in precedenza indicati con pavimento in cemento con finitura al quarzo, impianto di illuminazione, infissi totalmente assenti; disposizione e dimensioni come meglio in dettaglio

rilevabili nella planimetria catastale che si allega per una superficie complessiva (compresa l'area di collegamento delle due scale) di circa mq. 184,00.

c) Stato di occupazione

l'area, alla data dei sopralluoghi, risultava di libero accesso e parcheggio di autovetture di coloro che abitano/frequentano il condomino.

VALORE ATTRIBUITO € 55.200,00

PREZZO BASE D'ASTA € 21.114,00

LOTTO 17) CESPITE N. 18 - porzione di terrazzo n. 18 - condominio "SERENA" via Benincasa n. 8 – piano terra - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis

a) Situazione catastale

lastrico solare – terrazza al piano terra del condominio regolarmente intestato e censito nel CF del Comune di Corciano al :

Foglio n. omissis

Particella part. n. omissis sub omissis; Fraz. San Mariano snc; P.T.; lastrico solare; cons. mq. 64; senza reddito;

b) Descrizione

terrazzo al piano terra del condominio privo di accesso diretto da parti comuni/condominiali risultando accessibile solo dai locali delle confinanti unità abitative (vendute e quindi di proprietà di terzi); in particolare il terrazzo è accessibile :

- Nel lato sud dal condominio civico n. 2 dai locali dell'appartamento (e relativo terrazzo) subalterni n. 182 e n. 127 part.IIa n. 2.440 di proprietà di terzi;
- Nel lato Nord dal condominio civico n. 10 dai locali dell'appartamento (e relativo terrazzo) subalterno n. 260 della part.IIa n. 2.440 di proprietà di terzi;

trattasi di terrazzo scoperto, della superficie di circa mq. 64,00, forma ad "L", pavimento in piastrelle, parapetto in muratura altezza m. 0,80/1,00 circa che ne delimita l'intero perimetro il quale, per quanto detto, non presente accesso diretto da parti comuni condominiali risultando accessibile solo attraversando i locali di abitazione dei due appartamenti confinanti.

c) Stato di occupazione

il terrazzo, per quanto accertato, attualmente è libero.

VALORE ATTRIBUITO € 3.200,00

PREZZO BASE D'ASTA € 1.224,00

LOTTO 18) CESPITE N. 19 - posti auto collettivi – "condominio "LUMINOSA" – via Benincasa n. 10 – piano 1° sottostrada - Foglio n. omissis Particella omissis sub. omissis

a) Situazione catastale

posti auto coperti disposti, come i precedenti, al piano primo sottostrada regolarmente intestati e censiti nel CF del Comune di Corciano al:

Foglio n. omissis

Particella omissis sub. omissis; Fraz. San Mariano snc; P.S.1.; cat. C/6; cl. 2; cons. mq. 146; Superficie catastale mq. 153; Rendita €. 324,23

b) Descrizione

trattasi, similmente al cespite n. 15 in precedenza descritto, di ampia area coperta al piano primo seminterrato del condominio (lato a valle scoperto) ospitante posti auto attualmente di libero utilizzo da parte degli abitanti/frequentatori del condominio alla quale si accede dalla rampa partente da via Petri nel lato nord del palazzo percorrendo la corsia condominiale. L'area, come meglio illustrato nelle fotografie che si allegano è ingombrata centralmente da n. 3 colonne di struttura, è presente, in posizione leggermente decentrata, sbarco di una seconda scala esterna partente dal sottostante (libero) parcheggio di via Petri in corrispondenza della porta di accesso alla scala interna condominiale provvista di ascensore (oltre la corsia) ed è in grado di ospitare il parcheggio contemporaneo di n. 6 autovetture (corselli di libero accesso non delimitati e/o protetti) senza considerare il possibile posto auto nella zona di passaggio e collegamento tra la scala esterna e quella condominiale; la stessa presenta forma rettangolare, finiture e dotazioni di impianti uguali a quelle dei garage in precedenza indicati con pavimento in cemento con finitura al quarzo, impianto di illuminazione, infissi totalmente assenti, disposizione e dimensioni come meglio in dettaglio rilevabili nella planimetria catastale che si allega per una superficie complessiva (compresa l'area di collegamento delle due scale) di circa mq. 152,00.

c) Stato di occupazione

l'area attualmente è di libero utilizzo per parcheggio di autovetture da parte di tutti coloro che frequentano il condomino.

VALORE ATTRIBUITO € 45.600,00

PREZZO BASE D'ASTA € 17.442,00

CONDIZIONI DI VENDITA

- Gli immobili saranno posti in vendita in NUMERO 3 LOTTI rispettivamente al prezzo di:

- 1) € 21.114,00 (diconsi euro ventunomilacentottordici/00) quanto al LOTTO N. 14);
- 1) € 1.224,00 (diconsi euro milleduecentoventiquattro/00) quanto al LOTTO N. 17);
- 2) € 17.442,00 (diconsi euro diciassettemilaquattrocentoquarantadue/00) quanto al LOTTO N. 18);

- Ogni offerente dovrà depositare formale domanda presso lo studio del professionista Dott. Giuliano Cervini sito in Perugia, Via Campo di Marte n. 9, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito per spese pari al 20%, salva integrazione, a mezzo deposito assegni circolari non trasferibili intestati a: "Procedura fallimentare n. 115/2015 Tribunale di Perugia";

- L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, e deve contenere la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima.

Sull'offerta deve essere apposta una marca da bollo di € 16,00.

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

- L'accettazione dell'offerta 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.

- In caso di più offerte il curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€ 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000;

€ 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000;

€ 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000;

€ 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000;

€ 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000;

€ 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000;

€ 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;

€ 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

- Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione), se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

- Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del curatore o di suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del curatore delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.

- 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.

- 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.

- 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 vendita con incanto solo allorché il delegato 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.

Stabilisce inoltre, sia con riferimento alla vendita senza incanto che con incanto:

a) L'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 45 prima del termine per

la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale www.tribunalediperugia.it e sul Portale delle Vendite telematiche. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione nel giornale ed in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria fallimentare e 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 e del numero della procedura; saranno omessi invece i dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 co. 9 D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione del fallito;

b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 giorni;

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

- alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori iscritti;

- alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;

d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

e) l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante acollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;

f) le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali e tutte le imposte sono a carico dell'aggiudicatario; il delegato provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri oneri (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievole) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per l'Ufficio.

g) Le disposizioni della legge 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Curatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia della presente ordinanza da pubblicare o da utilizzare ai fini degli avvisi non dovrà contenere i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura (es. proprietari confinanti), ai sensi dell'art. 174 co 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196 (Codice protezione dati personali) e 490 c.p.c.

Perugia, 03/02/2025

Il curatore fallimentare
Dott. Giuliano Cervini

