

TRIBUNALE di PERUGIA

AVVISO DI VENDITA

FALLIMENTO N. 19/2020

La sottoscritta Dott.ssa Loredana Tosti, Curatore del Fallimento
N. 19/2020,

PREMESSO

- che è pervenuta offerta di acquisto dei seguenti beni immobili di proprietà del fallito sig. [REDACTED] (denominati lotto unico):
“diritti di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$, consistente in immobile sito in Perugia in Via del Villaggio Santa Livia n. 103, composto da appartamento al piano secondo ed al garage al piano terra, contraddistinti al catasto Urbano al Foglio 253, Particella 886, subalterno 5, Zona 1 Cat. Cat. A/2 ed al Foglio 253 Particella 884, subalterno 5 Zona 1 Cat. Cat. C/6
- che il prezzo offerto per il lotto unico è pari ad € 12.000,00;
- che con provvedimento del G.D. del 03/02/2025. la curatela è stata autorizzata alla pubblicazione dell’offerta ricevuta;

PUBBLICA

- offerta di acquisto dei beni immobili;

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. 19/2020", per cauzione del 10% del prezzo offerto, alla sottoscritta presso il suo studio in

Perugia, Via M.Lazi 13 entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07/03/2025.

Tutti gli eventuali offerenti oltre al soggetto che ha presentato l'offerta iniziale, sono tenuti a presentarsi alle ore 15:00 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 € 500,00.

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 30 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Perugia - Fallimento n. 19/2020" 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 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.

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 incombente, 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.).

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 pignorato così come indicato negli atti messi a disposizione della Procedura. Si precisa che la vendita del LOTTO UNICO 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 (loredanatosti@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.ssa Loredana Tosti.

