

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio fallimenti

BANDO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Luca Baldoni, commercialista con studio in Foligno Via Monte Acuto n. 49, in qualità di *Curatore*, rende noto al pubblico che innanzi al detto Curatore nella sede dello studio del predetto professionista, saranno posti in vendita i seguenti immobili del fallimento n. 26/2019:

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 2:

Diritti di $\frac{1}{2}$ su un appartamento ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito in Via degli Orti Pensi nel Comune di Todi, praticamente in centro storico. L'edificio è molto datato, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è quasi ad uno stato di grezzo, internamente ci sono delle opere di completamento da eseguire nonché di ristrutturazione soprattutto a livello impiantistico. La porzione di immobile è costituita da una sala pranzo, un ingresso, una cucina, due camere un ampio disimpegno, una cantina e una dispensa e ovviamente il garage. L'immobile risulta libero.

Dati catastali: Comune di Todi

Foglio 96 part.1339 sub. 8 cat. A/3 Rendita € 418,33

LOTTO N. 3

Diritti di $\frac{1}{3}$ su un fabbricato unifamiliare, singolo costituito dal solo piano terra e circondato dal verde. L'edificio è costituito da un ampio soggiorno, da una camera da una cucina/pranzo e da un bagno e un porticato. Il piccolo fabbricato è corredato di ampi spazi verdi di proprietà, non edificabili; il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecastello di Vibio, individua la zona come sottoposta a vincolo idrogeologico ed aree instabili ad alta pericolosità geologica.

Immobile occupato dai familiari del debitore. Nella perizia di stima sono evidenziate probabili sanatorie urbanistiche da seguire.

Dati catastali: Comune di Montecastello di Vibio

Foglio 5 part. 1003 cat. A3 mq 98 Rendita € 230,08

Catasto terreni:

Foglio 5 part. 1001 sup. 4444 sem/uliveto reddito dominicale € 15,32 proprietà 1/3
Foglio 5 part. 1004 sup. 138 sem/arbor. reddito dominicale € 0,71 proprietà 1/3
Foglio 5 part. 1005 sup. 9 sem/arbor. reddito dominicale € 0,05 proprietà 1/3
Foglio 5 part. 1069 sup.1 sem/arbor. reddito dominicale € 0,01 proprietà 1/3
Foglio 5 part. 1070 sup.11 sem/uliveto reddito dominicale € 0,06 proprietà 1/3
Foglio 5 part. 1074 sup. 7 sem/uliveto reddito dominicale € 0,04 proprietà 1/3

I beni sopradescritti saranno posti in vendita alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

1 - I beni immobili saranno posti in vendita in un **numero 2 lotti** al maggior offerente ad un prezzo ribassato, per effetto delle precedenti aste deserte, rispetto al prezzo base non inferiore a:

- per il lotto n. 2 € 16.359,00
- per il lotto n. 3 € 18.776,00

I prezzi coincidono con i valori di stima della perizia depositata in data 02 febbraio 2023 dal Geom. Andrea Buono nominato dalla procedura.

2 - Ogni offerente dovrà depositare formale **offerta irrevocabile d'acquisto**, redatta in carta legale (con marca da bollo da euro 16,00, o nella diversa misura vigente all'atto della presentazione) presso lo studio del Curatore, sito in Foligno (PG), Via Monte Acuto n°49 **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita**, accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **Procedura di fallimento n. 26/2019 Tribunale di Spoleto**

3 - L'offerta, per ciascun lotto, deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale, dovranno essere indicati a cura dell'offerente, la dicitura: Tribunale di Spoleto – Fallimento n. 26/2019- Offerta di acquisto Lotto n. __, il nome del Curatore, la data, e l'ora fissata per l'esame delle offerte, il ricevente Curatore o delegato annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Le buste saranno aperte all'ora esatta fissata per l'esperimento di vendita. **L'assegno dovrà essere inserito nella busta.**

4 - L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come **"irrevocabile"** e dovrà contenere:

- a. **Per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, stato civile eventuale fax e PEC, e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge il tutto corredato dai rispettivi documenti d'identità;
- b. **Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la documentazione autorizzativa del giudice tutelare;
- c. **Per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico e/o fax, indirizzo di posta elettronica certificata, con allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo e/o della visura

camerale aggiornata e/o del verbale di conferimento deleghe, dai quali si evincano i poteri di firma conferiti all'offerente.

Inoltre l'offerta di acquisto redatta, esclusivamente nel proprio interesse con divieto di persona e/o Società e/o Ente da nominare quale intestatario dei beni, dovrà contenere:

- l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Spoleto – Fallimento n. 26/2019 - Offerta d'acquisto lotto n. ___);
- i dati identificativi dei compendi, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore al prezzo base d'asta, indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta, e l'indicazione delle modalità, termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In ogni caso la proposta di acquisto della piena proprietà dell'immobile dovrà anche contenere l'espressa dichiarazione dell'offerente, di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso e di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di accettare il compendio immobiliare, accessori, pertinenze ed impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.

5 - L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 6 maggio 2025 alle ore 16,30 presso lo studio del Curatore.

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara, la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.. L'accettazione della offerta non è obbligatoria da parte del Curatore che si riserva ogni decisione in tal senso, salvo presentazione di più offerte ritenute valide.

6 - In caso di più offerte il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi non potranno essere inferiori, per il lotto n. 2 ad Euro 500,00, per il lotto n. 3 ad Euro 500,00. I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che – nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore nel momento in cui indice la gara - vi siano stati 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. Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Curatore, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

7 - Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 150 giorni dall'aggiudicazione, a ministero di un Notaio del distretto di Perugia che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto a mezzo PEC al Curatore entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dal Curatore medesimo e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario a mezzo PEC. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

8 - Il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione oltre i.v.a. se dovuta, dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione, per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante: imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Curatore a titolo di cauzione con assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal Curatore a titolo di saldo, per l'importo residuo. Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, (Iva, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni oneri pregiudizievoli ecc.) inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura. L'importo delle spese sarà comunicato dal curatore prima del rogito notarile.

9 - Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura. Le formalità per addivenire alla cancellazione di quanto sopra indicato presso la Conservatoria dei RR.II., saranno seguite dal Curatore congiuntamente al Notaio designato, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Stabilisce inoltre:

- a)** l'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima sarà inserita, entro giorni 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche e su rete INTERNET, utilizzando il sito di pubblicità www.astalegale.net Il testo dell'inserzione in rete INTERNET 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 nel rispetto del Codice di Protezione dei dati personali;
- b)** tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 giorni;
- c)** il Curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:
 - alla notifica a mezzo pec e/o ufficiale giudiziario dell'avviso di vendita agli aventi diritto;
- d)** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, compresi eventuali beni e materiali presenti e non di interesse della procedura, il cui sgombero e smaltimento sarà ad esclusivo onere e competenza dell'aggiudicatario.
- e)** l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del signor Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;
- f)** le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia del presente avviso da pubblicare o da utilizzare ai fini del tentativo di vendita non contiene i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura nel rispetto dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.6. 2003 n. 196 (Codice protezione dati personali).

Foligno, 03/03/2025

Curatore
Dott. Luca Baldoni
