

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione II Civile - Fallimentare

Fallimento n.79/2012

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott.ssa Maria Luisa Bellucci

INVITO AD OFFERIRE PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

** ** *

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott.ssa Maria Luisa Bellucci, Professionista Delegato alle operazioni di vendita,

RENDE NOTO

che la procedura fallimentare n. 79/2012 pone in vendita i beni immobili di seguito evidenziati:

LOTTO n.1

Diritti di piena proprietà su autorimessa posta al piano interrato del complesso immobiliare denominato "ex Orti Mavarelli" sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG) in P.zza Beato Angelo; la struttura portante è stata realizzata con muri perimetrali in cemento armato liscio non intonacato, il pavimento è del tipo industriale al quarzo mentre la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Gualdo Tadino censito al foglio *Omissis* part. *Omissis* sub. *Omissis*, cat. C/6, cl. *Omissis*, consistenza mq.82, R.C. € 105,87, con diritto al corsello carrabile condominiale censito al foglio *Omissis*, part. *Omissis*, sub. *Omissis* (B.C.N.C.)

Valore di stima: € 39.600,00 =

Presso base € 9.397,27 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.1: € 350,00 =.

LOTTO n.3

Diritti di piena proprietà su fabbricato in muratura ad uso abitativo che si sviluppa da terra a cielo su tre livelli (piani terra, primo e secondo), di n.2,5 vani di consistenza, il tutto sito in Comune di Gubbio Loc. Case Bruciate.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Gubbio censito al foglio *Omissis* part. *Omissis*, sub. *Omissis* cat. A/5, cl. *Omissis*, R.C. € 46,48. Il fabbricato è dotato di una piccola corte esterna identificata catastalmente con la part. *Omissis* del foglio *Omissis* in comune con le due unità immobiliari consiste al C.F. al foglio *Omissis* con il mappale *Omissis* sub *Omissis* e sub *Omissis*.

Valore di stima: € 38.500,00 =

Presso base € 9.136,23 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.3: € 350,00 =.

LOTTO n.4

Diritti di piena proprietà su fabbricato in muratura ad uso abitativo che si sviluppa da terra a

cielo su tre livelli (piani terra, primo e secondo), di n.5,5 vani, il tutto sito in Comune di Gubbio Loc. Case Bruciate.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Gubbio censito al foglio *Omissis* part. *Omissis*, sub. *Omissis* cat. A/5, cl. *Omissis*, R.C. € 102,26.

Valore di stima: € 87.500,00 =

Presso base € 20.764,15 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.4 : € 800,00 =.

LOTTO n.8

Diritti di piena proprietà sui locali ad uso magazzini/soffitti siti in Comune di Gubbio, Via Fontevole, Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini. I locali si trovano al piano secondo di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale di recente costruzione.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Gubbio censito al foglio *Omissis* part. *Omissis*, sub. *Omissis* cat. C/2, cl. *Omissis*, consistenza 385 mq, piano secondo R.C. € 934,53.

Valore di stima: € 272.000,00 =

Presso base € 65.546,87 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.8: € 2.500,00 =.

LOTTO n.9

Diritti di piena proprietà sui locali ad uso magazzini/soffitti siti in Comune di Gubbio, Via Fontevole, Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini. I locali si trovano al piano secondo di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale di recente costruzione.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Gubbio censito al foglio *Omissis* part. *Omissis*, sub. *Omissis* cat. C/2, cl. *Omissis*, consistenza 6 mq, piano secondo R.C. € 17,04.

Valore di stima: € 2.500,00 =

Presso base € 593,26 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.9 : € 100,00 =.

LOTTO n.10

Diritti di piena proprietà sui distinti appressamenti di terreni agricoli di varia forma e misura siti in Comune di Gubbio, loc. Case Bruciate. Il complesso dei su elencati terreni è ubicato in aperta campagna e confina per un tratto con la S.S. della Contessa. Sono accorpati e censiti su due fogli di mappa distinti e confinanti e attraversati dal fosso demaniale denominato “San Donato”. Dal punto di vista urbanistico il PRG del Comune di Gubbio classifica gli appezzamenti sopra descritti come in parte ricadenti in zona “Spazio Rurale”, in parte in zona “Sistema Naturalistico Ambientale” ed in parte in zona “Sistema Paesaggistico”.

Identificativi catastali: catasto terreni foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.07.40, seminativo, cl.*Omissis*, R.D. € 1,53, R.A. € 2,68; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.02.80, pascolo, cl.*Omissis*, R.D. € 0,12, R.A. € 0,04; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 1.34.80, pascolo, cl.*Omissis*, R.D. € 5,57, R.A. € 2,09; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 1.62.60, pascolo, cl.*Omissis*, R.D. € 6,72, R.A. € 2,52; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.04.80, incolto produttivo, cl.*Omissis*, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.17.80, vigneto, cl.*Omissis*, R.D. € 6,44, R.A. €

4,60; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.06.40, pascolo, cl.*Omissis*, R.D. € 0,26, R.A. € 0,10; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.00.54, pascolo cesp., cl.*Omissis*, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 0.14.90, vigneto, cl.*Omissis*, R.D. € 5,39, R.A. € 3,85; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 1.67.80, pascolo cesp., cl.*Omissis*, R.D. € 3,47, R.A. € 2,60; foglio *Omissis*, part. *Omissis*, superficie 1.83.60, pascolo cesp., cl.*Omissis*, R.D. € 3,79, R.A. € 2,84.

La superficie complessiva è di ha 7.14.94

Valore di stima: € 35.500,00 =

Presso base € 8.424,31 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.10: € 300,00 =.

LOTTO n.12

Diritti di piena proprietà su garage in corso di costruzione posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Via S. Margherita nel Comune di Cantiano. La struttura portante è in cemento armato realizzato in opera e le tamponature sono in laterizio. I solai d'interpiano sono in latero cemento in opera così come la copertura con sovrastante tegole di laterizio.

La costruzione esternamente è intonacata al grezzo mentre al suo interno tale lavorazione non è stata ancora eseguita.

Identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Cantiano al foglio *Omissis*, part. *Omissis*, sub. *Omissis*, cat. C/6, cl. *Omissis*, consistenza 14 mq, piano terra, R.C. € 28,20

Valore di stima: € 2.800,00 =

Presso base € 664,45 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.12: € 100,00 =.

LOTTO n.13

Diritti di piena proprietà sull'appartamento in corso di costruzione posto al piano primo di un complesso immobiliare sito in Via S. Margherita nel Comune di Cantiano. La struttura portante è in cemento armato realizzato in opera e le tamponature sono in laterizio. I solai d'interpiano sono in latero cemento in opera così come la copertura con sovrastante tegole di laterizio. La costruzione esternamente è intonacata al grezzo mentre al suo interno tale lavorazione non è stata ancora eseguita. Il fabbricato è sprovvisto di infissi esterni e porte interne e in tutte le unità immobiliari sono stati realizzate le tramezzature anche esse in laterizio di spessore cm.8. Non sono presenti, oltre alle preposizione degli impianti (elettrico, termico e sanitario), anche i pavimenti, i rivestimenti e le soglie.

Identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Cantiano, foglio *Omissis*, part. *Omissis*, sub. *Omissis*, cat. A/2, cl. *Omissis*, consistenza vani 6,5, piano primo, R.C. € 386,05

Valore di stima: € 27.500,00 =

Presso base € 6.525,88 (ribasso $\frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4} + \frac{1}{4}$)

Rilanci minimi LOTTO n.13: € 250,00 =.

FISSA

il giorno **06.05.2025 alle ore 16,00** per le deliberazioni sulle offerte e per la eventuale gara tra gli offerenti.

AVVISA

-tutti gli interessati all'acquisto che possono visitare gli immobili posti in vendita contattando il curatore all'utenza n. 0753741611 o inviando richiesta a mezzo Mail ordinaria marialuisabellucci@gmail.com

-che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere previamente consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne **l'esistenza degli oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo, ivi comprese eventuali servitù di uso pubblico e/o a favore di terzi e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.** Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate come segue:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui ogni unità immobiliare si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive o passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) Le unità immobiliari vendute saranno **liberate** da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e/o sequestri conservativi che saranno **cancellati con decreto del Giudice Delegato**, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento successivamente al pagamento integrale del prezzo, **con oneri a carico della parte aggiudicataria.**
- 3) Il prezzo di vendita **non potrà essere inferiore al prezzo base** come sopra indicato.
- 4) Gli oneri fiscali di legge, le spese relative alla vendita ed il compenso del notaio che redigerà l'atto di vendita saranno **a carico dell'acquirente.**
- 5) Il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese derivanti dalla vendita dovrà essere effettuato entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**
- 6) I rilanci degli offerenti potranno essere effettuati solo sul prezzo finale di aggiudicazione, e non sui tempi e le modalità di pagamento.
- 7) Il lotto verrà aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo maggiore.
- 8) La proprietà dell'unità immobiliare verrà trasferita all'aggiudicatario con atto di vendita immobiliare stipulato avanti il Notaio designato dal Curatore a seguito dell'integrale versamento del prezzo (dedotta la cauzione), dell'importo dovuto per le imposte, delle spese e gli onorari notarili di vendita, di trascrizione ed annotazione, gravanti esclusivamente sulla parte acquirente, nel termine di cui al punto 5)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

9) Gli interessati entro le **h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti**, dovranno depositare la **cauzione** (di importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante assegno circolare intestato al Fallimento da allegare all'offerta di acquisto) e formulare **l'offerta irrevocabile di acquisto** con le seguenti modalità:

- l'offerente deve presentare presso lo studio del sottoscritto Curatore, in Gualdo Tadino, Viale Cappuccini snc, una busta chiusa contenente l'offerta (oltre all'assegno

circolare per l'importo della cauzione), indirizzata alla Procedura Fallimentare n.79/2012 Tribunale di Perugia.

- sulla busta deve essere indicato il nome del Giudice Delegato, il nome del Curatore, la data della vendita, il numero del fallimento (n.79/2012) e **l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è predisposta.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e, a pena di inammissibilità, con conseguente esclusione della stessa dalla vendita, dovrà:

- essere presentata per il lotto unico di cui al presente avviso;
- essere redatta in lingua italiana;
- contenere:

a) la richiesta di partecipazione alla vendita firmata; Si precisa inoltre quanto segue: (i) nel caso di offerta presentata da più soggetti congiuntamente: si raccomanda la compilazione di un'unica istanza di partecipazione, con i dati e la sottoscrizione di tutti gli offerenti e con l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile, anche nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente in asta, ma decidessero di farsi rappresentare da un procuratore speciale. Se nulla viene precisato nel modulo di partecipazione, l'immobile verrà aggiudicato, per egual quota, a tutti coloro che hanno sottoscritto la domanda di partecipazione. (ii) l'offerta può essere presentata anche a mezzo di procuratore legale (avvocato), munito di procura speciale notarile; (iii) l'offerta può essere sottoscritta anche dall'avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.: nella domanda di partecipazione deve essere specificato che l'avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare. Se l'avvocato, che ha presentato l'offerta o la domanda di partecipazione per persona da nominare, risultasse aggiudicatario deve: (a) dichiarare al Curatore nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione e mediante atto scritto, "*il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta*"; (b) depositare, contestualmente alla dichiarazione, la procura speciale notarile. La riserva può essere sciolta e verbalizzata in sede di aggiudicazione. Se la dichiarazione non viene fatta oppure è tardiva o non viene depositata la procura speciale notarile, resta aggiudicatario l'avvocato. (iv) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente.** Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

c) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

d) **l'indicazione del lotto** per il quale l'offerta è predisposta;

e) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non dovrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al prezzo base come sopra indicato per il lotto nella prima parte dell'avviso di vendita;

f) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del Registro delle Imprese aggiornato, fotocopia del documento d'identità di chi 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 risultino i relativi poteri;

g) la dichiarazione di aver preso attenta visione del presente bando, della perizia di stima e dei suoi allegati, e di accettare integralmente le condizioni della procedura

competitiva, della cessione del lotto ivi indicato;

h) la dichiarazione di aver attentamente verificato le unità immobiliari in ogni sua componente e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto;

i) la dichiarazione che *“l’offerente intende acquistare l’unità immobiliare di cui al lotto “unico” come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si trova, con tutte le eventuali ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con rinuncia ad ogni garanzie ed altresì ad ogni e qualsivoglia eccezione o azione e dichiarando di essere inoltre edotto della situazione urbanistica e catastale dell’unità immobiliare con espresso esonero della Curatela del fallimento da ogni responsabilità inerente e conseguente”*.

La data e l’ora di ricevimento dell’offerta saranno annotate a cura del Curatore sulle buste contenenti le offerte, in occasione della loro consegna.

DELIBERAZIONE SULL’OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

10) Il giorno fissato per lo svolgimento delle gare presso lo studio del Curatore, in Gualdo Tadino, Viale Cappuccini snc, si procederà all’apertura delle buste contenenti le offerte e alle operazioni di aggiudicazione e vendita delle unità immobiliari. L’offerente, ovvero il legale rappresentante di ciascun offerente, ovvero un suo procuratore munito di procura notarile, sarà tenuto a comparire all’ora e nel luogo anzidetti anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non priverà di efficacia l’offerta. La procedura competitiva e l’eventuale gara saranno svolte in lingua italiana, e pertanto eventuali offerenti stranieri avranno l’onere di farsi assistere da un interprete di loro fiducia. Gli offerenti presenti depositeranno gli originali **dei rispettivi documenti d’identità** e, quando l’offerente è una società, i **documenti e le dichiarazioni** indicati al punto 9).

11) Dopo l’apertura delle buste, il Curatore procederà a esaminare le offerte e a verificarne la validità in corrispondenza alle prescrizioni del bando. Le offerte considerate invalide saranno escluse dal prosieguo della procedura competitiva, con facoltà per il soggetto escluso di fare verbalizzare eventuali osservazioni. Non sono ammesse partecipazioni alla procedura competitiva “con riserva”.

12) In assenza di ulteriori offerte migliorative, il lotto si intenderà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente.

13) Se per l’acquisto del medesimo lotto risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell’offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di **60 (sessanta) secondi** dall’apertura della gara o dall’offerta immediatamente precedente; in ogni caso l’aumento non potrà essere inferiore all’importo indicato per il lotto nella prima parte dell’avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

14) Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente o al maggior offerente, **anche se non comparso**.

15) Al termine della procedura il curatore provvederà a rilasciare verbale di gara che verrà depositato in Tribunale nel fascicolo della procedura.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

16) Gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dall’aggiudicatario saranno versati sul c/c della Procedura e

saranno conteggiati per il saldo. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di vendita, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e le somme a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI DELLA VENDITA

17) Il **saldo prezzo** dovrà essere versato entro il termine di cui al punto 5) mediante assegno circolare intestato al Fallimento o bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal curatore ed intestato al Fallimento. In caso di mancato versamento, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione**.

18) Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo dovuto **per oneri fiscali e accessori oltre che alle spese e gli onorari notarili di vendita, di trascrizione ed annotazione** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio.

19) Il Fallimento trasferirà le unità immobiliari con esclusione di ogni garanzia e responsabilità in ordine a eventuali vizi e difetti delle unità immobiliari, alla mancanza di qualità, al loro stato di conservazione e di manutenzione, al valore economico delle singole componenti. Eventuali oneri di adeguamento degli immobili alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti, ivi compresi quelli in materia di conformità catastale e/o urbanistica saranno a carico esclusivo dell'acquirente, e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella loro determinazione; e ciò anche in relazione al periodo di tempo intercorrente tra l'aggiudicazione, all'esito dell'eventuale gara, e la data della formale stipula dell'atto di compravendita. Ogni spesa, imposta, tassa e onere, anche notarile, inerente alla cessione di ogni unità immobiliare sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Del pari lo smaltimento dei rifiuti e l'eventuale bonifica dei siti dovranno essere obbligatoriamente effettuati dall'acquirente secondo le indicazioni e le raccomandazioni di prassi e per quanto prescritto o prescrivibile o ordinato dalle autorità competenti. Il tutto con totale esonero della Procedura da ogni garanzia e responsabilità al riguardo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

20) La pubblicità verrà effettuata con le seguenti modalità:

a) inserimento sul sito del Tribunale di Perugia <http://www.fallimentiperugia.com> nella sezione "Data Room Fallimenti" e pubblicata su un giornale locale a scelta, locale o nazionale almeno **45 giorni prima** del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita; La perizia di stima e i relativi allegati saranno trasmessi previa richiesta scritta al curatore.

b) pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito internet <https://www.astalegale.net/>

29) Copia del presente avviso di vendita sarà notificato dal Curatore, entro il termine di giorni 30 da oggi, ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati la notifica avverrà presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile presso il domicilio dichiarato nella domanda di insinuazione.

30) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.

Lì 22.01.2025

Il Curatore Fallimentare

Marco Lupo Peducci