

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter ss. L. 3/2012

N. 1551/2018 – (06/2019) Procedure Concorsuali

INVITO A PRESENTARE OFFERTE

per l'acquisto degli immobili la cui vendita è fissata il giorno **15 luglio 2026 – ORE 16:00**

Il sottoscritto Dott. Mauro Granocchia Ranocchia con studio in Perugia, Via G. Marconi n. 25, pec: mauro.granocchiaranocchia.commercialisti@pec.it, in qualità di Liquidatore nella procedura di Liquidazione del patrimonio, in conformità al Programma di Liquidazione redatto in data 06 marzo 2023, giusta approvazione del Giudice Delegato del 14.03.2023

INVITA

tutti gli eventuali soggetti interessati a far pervenire manifestazioni di interesse finalizzate all'acquisto degli immobili – come appresso definiti, “**Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4**”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, – la cui vendita è fissata per il giorno **15 luglio 2026, ore 16:00**, in conformità a quanto indicato di seguito nel presente avviso sintetico:

LOTTO 2)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

COMUNE DI DERUTA (Catasto Fabbricati DERUTA FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2 E SUB 3)

Gli immobili oggetto di valutazione, rappresentati da una porzione cielo terra di capannone a destinazione artigianale con antistante corte esclusiva, sito nel Comune di Deruta, Via dell'artigianato e sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta, come segue:

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT. | CL. | CONSIS T. | SUP. | RENDITA |
|--------|-------|------|----------|-----|--------------|--------|----------|
| 24 | 490 | 2 | A/10 | U | 4,5 | 140 Mq | € 976,10 |
| 24 | 490 | 3 | C/2 | 4° | - | 312 Mq | € 241,70 |
| 24 | 1303 | - | F/1 | - | - | 374 Mq | - |
| 24 | 490 | 4 | B.c.n.c. | - | - | - | - |
| 24 | 490 | 5 | B.c.n.c. | - | - | - | - |

L'unità immobiliare con destinazione uffici risulta posizionata al piano primo dell'edificio già descritto ed è raggiungibile dalla corsia di accesso comune (Part 490 Sub 4) e dal vano scala comune (Part 490 Sub 5). Si

compone di quattro vani principali oltre a servizio igienico e vani pertinenziali per una superficie complessiva pari a circa Mq 140. I locali si presentano in buono stato di conservazione, al netto della presenza di alcune piccole infiltrazioni di acque meteoriche, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Gli stessi risultano dotati di tutte gli impianti necessari alla loro piena fruibilità.

L'unità immobiliare ad uso magazzino è posta al piano terra con accesso dalla corte comune ed al piano primo (nella parte che confina e residua alla porzione di cui al punto precedente). Al piano terra il locale magazzino risulta suddiviso in due distinti spazi, suddivisi da tramezzatura a tutta altezza e risulta dotato di ampie vetrate su due lati (gli altri due lati sono posti in aderenza ad altri edifici), da pavimento in cemento industriale ed impianto elettrico su tubazione esterna. Il locale al piano primo, risulta avere pavimento in piastrelle, controsoffitto in fibra minerale, impianto elettrico in traccia e possedere tutte le caratteristiche di finitura degli adiacenti spazi ad uso ufficio già descritti. I locali misurano una superficie commerciale complessiva di Mq 331.

L'accesso dalla strada comunale condiviso con i beni di cui al precedente Lotto 1. Lo stesso accesso comune è catastalmente individuato con le particelle 1304 e 1305 del foglio 24 del Catasto terreni (sulle quali gravano servitù di passaggio a favore delle proprietà dei terzi confinanti). Nella cessione dei diritti di proprietà dei beni costituenti il Lotto 2, dovranno necessariamente essere ricompresi i diritti di comproprietà per quota pari ad $\frac{1}{4}$ sulle particelle 1304 e 1305 del foglio 24 C.T. (quota detenuta dal Sig. Parroni Antonio pari ad $\frac{1}{2}$ da condividere con i beni costituenti il lotto 1).

Valore di stima del Lotto 2: € 164.968,00

Prezzo base del Lotto 2: € 105.579,52 riduzione di 1/5 (20%) rispetto al precedente valore di vendita (€uro 131.974,40).

LOTTO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (Catasto Fabbricati DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

Gli immobili oggetto di valutazione sono ricompresi in edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Deruta, Via Tiberina n. 243, e sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta, come segue:

| <i>FOGLIO</i> | <i>PART.</i> | <i>SUB.</i> | <i>CAT.</i> | <i>CL.</i> | <i>CONSIST.</i> | <i>SUP.</i> | <i>RENDITA</i> |
|---------------|--------------|-------------|-------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| 26 | 217 | 12 | C/6 | 5° | 41 Mq | 45 Mq | € 67,76 |
| 26 | 217 | 13 | A/2 | 3° | 8,5 vani | 193 Mq | € 812,13 |

Le porzioni immobiliari indicate risultano avere diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili, individuati con i subalterni 9 e 10 della particella 217.

L'edificio dove sono collocate le due unità immobiliari costituenti il lotto 3 (e l'unità immobiliare costituente il successivo lotto 4) è situato fronte strada e si affaccia sulla principale arteria cittadina, ovvero Via Tiberina. Si compone di due appartamenti posti ai piani primo e secondo (entrambi con pertinenze al piano sottotetto), tre autorimesse, una unità immobiliare ad uso ufficio, ed al piano terra una unità a destinazione speciale che ospita attualmente una banca. Completa il compendio un ampio parcheggio ad uso pubblico posto fronte strada (che garantisce anche l'accesso carrabile) ed una porzione di corte retrostante.

Valore di stima del Lotto 3: € 200.835,00

Prezzo base del Lotto 3: € 128.534,40 riduzione di 1/5 (20%) rispetto al precedente valore di vendita (€uro 160.668,00).

LOTTO 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (Catasto Fabbricati DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, risulta ricompresa al piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito nel comune di Deruta Via Tiberina n. 243, attualmente occupato da un Istituto Bancario ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

| <i>FOGLIO</i> | <i>PART.</i> | <i>SUB.</i> | <i>CAT.</i> | <i>CL.</i> | <i>CONSIST.</i> | <i>SUP.</i> | <i>RENDITA</i> |
|---------------|--------------|-------------|-------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| 26 | 217 | 18 | D/5 | | | | € 3.504,00 |

La porzione immobiliare indicata risulta avere diritti di comproprietà sul bene comune non censibile, individuato con il subalterno 9 della particella 217 (Parcheggio ad uso pubblico).

L'unità immobiliare con destinazione speciale è attualmente impegnata da un Istituto Bancario. Non è stato possibile desumere la planimetria catastale dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia in quanto secretata. Al piano terra il locale principale e i locali pertinenziali misurano una superficie commerciale pari a mq 103, mentre i locali pertinenziali del piano primo sotto strada (collegati ai primi mediante scala interna) misurano una superficie commerciale pari mq 45. Si precisa che la superficie attualmente occupata dall'Istituto Bancario è maggiore di quanto sin qui descritto in quanto fanno parte dei locali concessi in locazione anche i locali distinti al subalterno 14 della particella 217 di proprietà di terzi.

Valore di stima del Lotto 3: € 176.310,00

Prezzo base del Lotto 4: € 112.838,40 riduzione di 1/5 (20%) rispetto al precedente valore di vendita (€uro

141.048,00).

Modalità di presentazione delle offerte e scelta dell'offerente

Chiunque fosse interessato all'acquisto potrà far pervenire la propria manifestazione di interesse mediante deposito, presso lo studio del Liquidatore Dott. Mauro Granocchia Ranocchia, in Perugia, via Guglielmo Marconi 25 (tel. 075.9114123) **entro le ore 12:00 del 14 luglio 2026** , di una offerta, in regola con l'imposta di bollo, sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa presentata personalmente dall'offerente o da un suo incaricato munito di documento di identità in corso di validità recante l'indicazione: **il nome del Liquidatore, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte**. Il ricevente Liquidatore 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 manifestazioni di interesse, da inserire all'interno della busta debitamente firmate, dovranno contenere:

- **per le persone fisiche: la dichiarazione di offerta che deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, la residenza, stato civile, eventuale pec, e recapito telefonico del soggetto offerente (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;**
- **per le società e gli altri enti: la dichiarazione di offerta che 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.**

Ogni offerta dovrà, in ogni caso, recare l'indicazione della procedura e del lotto alla quale si riferisce (Tribunale di Spoleto – Liquidazione del Patrimonio n. 1551/2018 V.G (06/2019) procedure concorsuali

- **Offerta d'acquisto lotto n.), il prezzo offerto per l'acquisto (che non potrà mai essere inferiore al prezzo base d'asta), il modo ed il tempo del pagamento (che non può superare i 120 giorni dalla comunicazione di accettazione) e di ogni altro elemento utile alla valutazione. 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 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.

Ogni offerta dovrà essere accompagnata da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Liquidazione del Patrimonio L. 3/2012 – N. 1551/2018 V.G. (06/2019) Procedure Concorsuali Tribunale di Spoleto”** che dovrà essere inserito nella busta.

L'assegno verrà utilizzato in conto prezzo in caso di aggiudicazione ovvero sarà restituito in caso di mancata accettazione dell'offerta.

L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 15 luglio 2026 alle ore 16,00, presso lo studio del Liquidatore.

Le offerte di acquisto che perverranno non attribuiscono diritto alcuno e saranno sottoposte al vaglio di congruità e convenienza da parte degli organi della procedura e se non ritenute congrue e/o convenienti non verranno prese in considerazione, costituendo la presente un invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgs. n. 58/98. La procedura si riserva ogni determinazione sulla valutazione delle offerte e sulla scelta delle modalità di vendita, a proprio insindacabile giudizio in conformità al Programma di liquidazione, ferme restanti le seguenti condizioni.

Condizioni di vendita

Il Liquidatore comunicherà, agli interessati che avranno avanzato offerte, le scelte effettuate dalla Procedura, che potrà decidere in ordine alle offerte su accettazione, rigetto o gara tra offerenti, a insindacabile giudizio. In caso di unico offerente ed accettazione dell'offerta da parte del Liquidatore, l'offerente dovrà provvedere entro i termini stabiliti, e comunque entro 120 giorni dalla comunicazione del Liquidatore, al deposito del prezzo comprensivo di IVA (se dovuta), dedotta la cauzione già prestata, a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato alla procedura, le cui coordinate bancarie verranno comunicate dal Liquidatore stesso.

Qualora sia pervenuta più di una valida offerta, il Liquidatore potrà procedere a gara con i relativi offerenti, per il miglioramento delle condizioni proposte; in tal caso verrà effettuata una gara che si svolgerà come segue: la gara avrà luogo immediatamente, prendendo quale base della gara il corrispettivo maggiore offerto; ciascuno degli altri offerenti potrà quindi effettuare rilanci unitari successivi in aumento di minimi euro **3.500,00 (tremilacinquecento00) per il lotto n.2, 3.500,00 (tremilacinquecento00) per il lotto n.3 ed 3.500,00 (tremilacinquecento00) per il lotto n.4** del corrispettivo indicato quale base di gara; si procederà

a rilanci successivi ad opera degli offerenti fino all'aggiudicazione definitiva. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che - nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore 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 dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. Il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, al netto della cauzione del 10% del prezzo offerto trattenuta dal Liquidatore, dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione, per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno comunicate dal Liquidatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, azioni e ragioni, servitù attive e passive; la vendita avviene a corpo e non a misura.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. Una volta aggiudicato il lotto si procederà alla stipula dell'atto di compravendita, a cura del notaio designato dall'aggiudicatario con studio nel distretto di Perugia, entro e non oltre centottanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine questo ritenuto necessario anche per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni alla stipula da parte degli organi della procedura. 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.

La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di vizi e la mancanza di qualità o le difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese di trasferimento del bene, compresi gli onorari notarili e le spese di registrazione, trascrizione, cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura.

Ai sensi dell'art. 14-novies comma 2 L. 3/2012 prima del completamento delle operazioni il liquidatore informa degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il giudice. Il Giudice, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, il giudice può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione.

Ai sensi dell'art. 14-novies comma 3 L. 3/2012 il Giudice, verificata la conformità degli atti dispositivi del programma di liquidazione, ordinerà la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché ogni altro vincolo una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura.

I beni verranno ceduti in lotti e gli importi offerti dovranno intendersi al netto dell'IVA e di altre imposte eventualmente dovute.

Tutti i dati acquisiti verranno trattati in conformità di quanto stabilito dalla vigente normativa sulla privacy.

I beni oggetto di vendita potranno essere visionati previo appuntamento.

Il presente avviso unitamente alla perizia e alla documentazione fotografica verranno pubblicati sul sito del Tribunale di Spoleto nella apposita sezione Data Room Fallimenti della piattaforma Falco Fallimenti, su rete internet utilizzando il sito www.astalegale.net nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il Liquidatore provvederà:

alla notifica a mezzo pec e/o ufficiale giudiziario dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti; alla comunicazione del medesimo avviso a mezzo pec e/o con raccomandata a/r, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima.

Ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.L.gs. 30.6.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e comunicazioni sarà omessa l'identità del debitore.

Per ulteriori informazioni e/o richieste di visionare l'immobile si prega di contattare il Liquidatore Dott. Mauro Granocchia Ranocchia, tel. 075.9114123, mail maurogranocchiapg@gmail.com pec: mauro.granocchiaranocchia.commercialisti@pec.it

Perugia 05 maggio 2026

Il Liquidatore

Dott. Mauro Granocchia Ranocchia

A handwritten signature in black ink, enclosed in a thin black rectangular border. The signature is written in a cursive style and appears to read "Mauro Granocchia Ranocchia".