Tribunale Civile di Spoleto
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 15/2019

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI E TERRENI

Il sottoscritto Rag. Francesco Patumi, Curatore del Fallimento n. 15/2019, delegato alle vendite, rende noto che

Il giorno 10 febbraio 2027 alle ore 15,00

Saranno posti in vendita presso lo Studio del Curatore Fallimentare, sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158, i seguenti beni immobili suddivisi in più Lotti, come analiticamente di seguito indicato e descritto:

Lotto n. 3

Descrizione

Piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile che si sviluppa in unico corpo di forma irregolare per catastali mq. 3.235, adiacente al lotto su cui insiste l'edificio ad uso abitativo sopra descritto (lotto n. 2). L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 238 con le Part.lle 1111, 1827 e 1838. L'area risulta ricadere, secondo il vigente P.R.G., nell'ambito degli spazi urbani come "Tessuto urbano consolidato a mantenimento". La modalità attuativa degli interventi edilizi è di tipo diretto. L'appezzamento presenta due distinte destinazioni urbanistiche, che di seguito si riassumono:

a) Per una parte pari a 2.935 mq (Part.lle 1111, 1827/parte e 1838) è classificato come "UC/MPIA" - Tessuto a Mantenimento Produttivo Industriale/Artigianale. In riferimento a tale porzione, risultando l'indice di utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0,65 mq/mq ed essendo la Superficie Fondiaria (SF) di 2.935 mq., la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 1.907,75 mq (2.935 x 0,65); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica pari a 3,20 m (art. 65 N.T.A.), la volumetria realizzabile, a fini industriali/artigianali, risulta pari a 6.104,80 mc. (1.907,75 x 3,20). Nelle zone "UC/MPIA" l'altezza massima degli edifici è stabilita in m. 8,00; è inoltre prescritta una distanza minima di m 5,00 dai confini e di m 10,00 tra le pareti di edifici prospicienti, oltre che tra gli edifici e le strade.

b) La restante parte dell'appezzamento, pari a 300 mq (Part. 1827/parte), è classificata come "UC/MRA" - Tessuto a Mantenimento Residenziale a densità alta. In riferimento a tale porzione di terreno, risultando l'Indice di utilizzazione Fondiaria (UF) pari a 0,65 mq/mq ed essendo la Superficie Fondiaria (SF) di 300 mq, la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 195 mq (300 x 0,65); applicando il Coefficiente di Conversione Volumetrica la volumetria realizzabile ai fini residenziali risulta pari a 624 mc (195 x 3,20).

Nelle zone "UC/MRA" l'altezza massima degli edifici è stabilita in m 12,50; è inoltre prescritta una distanza minima di m 10,00 tra le pareti di edifici prospicienti e di m 5,00 dai confini, oltre che tra gli edifici e le strade.

Gli immobili oggetto di vendita sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 238 Part. 1111, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 110, R.D. € 0,82 R.A. € 0,60 - al Foglio 238 Part. 1827, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 1.695, R.D. € 12,61 R.A. € 9,19 e al Foglio 238 Part. 1838, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 1.430, R.D. € 10,63 R.A. € 7,75. Il terreno risulta libero da persone.

Per ogni precisazione e informativa ed anche per la identificazione e conformità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima.

Totale valore di stima euro 220.000,00 (duecentoventimila/00) e prezzo base di vendita ridotto per il Lotto n. 3 euro 43.641,00 (quarantatremilaseicentoquarantuno/00) - Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) euro 32.730,75 (trentaduesettecentrotrentam/75) - Rilancio minimo euro 1.000,00 (mille/00).

Lotto n. 5

Descrizione

Piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, di superficie complessiva pari a catastali mq. 19.652, ubicato in Comune di Montefalco e censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 28 Particelle 819, 820, 824, 1002, 1004, 1005, 1006, 1009, 1015, 1017, 1019, 1021, 1022, 1046, 1047, 1049, 1056, 1057, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1256 e 1257. L'immobile presenta forma regolare e ricade su di un'area mediamente declive, con esposizione a sud-ovest, posta a confine con le Vie Leopardi e Artemo Franchi e con altri terreni già lottizzati che presentano edifici ultimati o in corso di costruzione. L'ubicazione del terreno risulta essere molto favorevole poiché lo stesso risulta collocato tra due delle strade principali del tessuto urbano, in adiacenza del campo sportivo e a ridosso del centro storico, nonché servito dai principali servizi primari e secondati.

Attualmente l'immobile si presenta interamente circoscritto mediante rete in plastica sui lati lungo strada e cordoli di c.a. posti a delimitazione dell'adiacente cantiere.

Il terreno si colloca all'interno di un progetto che prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale secondo quanto previsto da due Piani Attuativi di iniziativa privata, stipulati in convenzione con l'Amministrazione Comunale nell'aprile 2008 e nel giugno 2010. Dalle informazioni assunte, tali strumenti risultano essere decaduti e non rinnovabili.

L'area oggetto di convenzione risultava originariamente avere una superficie territoriale complessiva pari a mq. 35.534,51 ripartita nei comparti ad attuazione indiretta di seguito specificati:

- zona omogenea "C" - residenziale di espansione, per mq. 17.542,00 - zona "EP" - residenziale di espansione destinata all'edilizia economica e popolare per mq. 6.684,06 - zona omogenea "F1" - attrezzature e servizi di interesse collettivo, parcheggi, per complessivi mq. 1.908,39 - viabilità di progetto su nuovo tracciato, per mq. 3.900,33 - zona di rispetto stradale e azzonamenti, per mq. 5.499,73.

Per l'area in questione alla data di stima risultano le seguenti potenzialità edificatorie alla luce degli strumenti urbanistici vigenti:

- Zona omogenea "C" Residenziale di Espansione - Superficie territoriale: 7.026,00 mq. - Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,20 mc/mq - Volume massimo realizzabile fuori terra: 8.431,20 mc. - Zona omogenea "E.P." Residenziale di Espansione destinata all'Edilizia Pubblica - Superficie territoriale 6.684,06 mq - Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,20 mc/mq. - Volume massimo realizzabile fuori terra: 8.020,87 mc. Le parti residuali dei terreni oggetto di stima hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:
- Zona "F1" per Attrezzature e Servizi di interesse collettivo - Zona di rispetto stradale - Viabilità di progetto su nuovo tracciato.

Gli immobili oggetto di vendita risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Montefalco al Foglio 28 Part. 819, Qualità Vigneto, Cl. 2, Superficie mq 1.006, R.D. € 6,10 R.A. € 4,94 - Part. 820, Qualità Vigneto, Cl. 2, Superficie mq 424, R.D. € 2,57 R.A. € 2,08 - Part. 824, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 12, R.D. € 0,05 R.A. € 0,06 - Part. 1002, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 316, R.D. € 1,30 R.A. € 0,65 - Part. 1004, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 540, R.D. € 2,23 R.A. € 1,12 - Part. 1005, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 918, R.D. € 3,79 R.A. € 1,90 - Part. 1006, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 525, R.D. € 2,17 R.A. € 1,08 - Part. 1009, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.006, R.D. € 4,15 R.A. € 2,08 - Part. 1015, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 560, R.D. € 2,31 R.A. € 1,16 - Part. 1017, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 917, R.D. € 3,78 R.A. € 1,89 - Part. 1019, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.443, R.D. € 5,95 R.A. € 2,98 - Part. 1021, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.169, R.D. € 4,82 R.A. € 2,41 - Part. 1022, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.040, R.D. € 4,29 R.A. € 2,15 - Part. 1046, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 430, R.D. € 2,61 R.A. € 1,11 - Part. 1047, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 958, R.D. € 5,81 R.A. € 2,47 - Part. 1049, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 467, R.D. € 2,83 R.A. € 1,21 - Part. 1056, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 26, R.D. € 0,16 R.A. € 0,07 - Part. 1057, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 451, R.D. € 2,74 R.A. € 1,16 - Part. 1059, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 266, R.D. € 1,61 R.A. € 0,69 - Part. 1060, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 677, R.D. € 4,11 R.A. € 1,75 - Part. 1061, Qualità Uliveto, Cl. 1, Superficie mq 568, R.D. € 3,45 R.A. € 1,47 - Part. 1062, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 551, R.D. € 2,14 R.A. € 2,56 - Part. 1063, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 44, R.D. € 0,17 R.A. € 0,20 - Part. 1064, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 576, R.D. € 2,24 R.A. € 2,68 - Part. 1065, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie mq 359, R.D. € 1,39 R.A. € 1,67 - Part. 1066, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 105, R.D. € 0,43 R.A. € 0,22 - Part. 1256, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 3.188, R.D. € 13,16 R.A. € 6,59 - Part. 1257, Qualità Uliveto, Cl. 2, Superficie mq 1.110, R.D. € 4,58 R.A. € 2,29

Situazione urbanistico edilizia

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33/2019 i terreni in esame, censiti al Catasto Terreni del Comune di Montefalco al Foglio 28 con le Part.lle 819, 820, 824, 1002, 1004, 1005, 1056, 1057, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1006, 1009, 1015, 1017, 1019, 1021, 1022, 1046, 1047, 1049, 1256 e 1257 risultano ricadere come appresso specificato:

- Zona "C" Residenziale di espansione - in tale zona sono ammessi solo fabbricati destinati ad abitazione, l'attuazione dovrà avvenire esclusivamente previa approvazione di un piano urbanistico attuativo con previsioni plano volumetriche quali piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa comunale e lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mc/mq, sui terreni appresso specificati censiti al Foglio 28 Part.lle 1006, 1009/parte, 1015, 1017/parte, 1019/parte, 1021/parte, 1022/parte e 1256/parte;
- Zona "E.P." Residenziale di espansione destinata all'edilizia pubblica - in tali zone dovranno essere realizzate abitazioni di tipo economico e popolare nel rispetto degli indici e parametri urbanistici della zona "C" (art. 7 delle N.T.A. della Variante al P. di F.), sui terreni di seguito specificati censiti al Foglio 28 Part.lle 1002, 1004/parte, 1005/parte, 1056, 1057/parte, 1059, 1060, 1062, 1063, 1064/parte, 1046/parte, 1047, 1049 e 1256/parte;
- Zona "F1" per attrezzature e servizi di interesse collettivo - in tali zone è consentita l'edificazione di attrezzature scolastiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, con indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq 3,00 quale valore massimo, sui terreni appresso specificati censiti al Foglio 28 Part.lle 820 e 1065/parte;
- Zona di rispetto stradale di cui al D.M. 01.04.1968 di inedificabilità assoluta, esclusi i casi di abitazione esistenti alla data di adozione del 1° Strumento Urbanistico Comunale in cui è possibile intervenire ai sensi della L.R. n. 53/74, così come modificata dalla L.R. n. 31/97 e L.R. n. 1/2015, sui terreni di seguito specificati censiti al Fg. 28 Part.lle 819, 824,

1004/parte, 1005/parte, 1057/parte, 1064/parte, 1066, 1009/parte, 1017/parte, 1019/parte, 1021/parte, 1022/parte e 1046/parte; - Viabilità di progetto su nuovo tracciato sui terreni appresso specificati censiti al Fg. 28 Part.lle 1061, 1065/parte, 1257.
Su tutti i terreni sopra individuati gravano Vincolo sismico di cui alla Legge 64/74, Vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, - Ambito di applicazione del P.T.C.P.
Infine, nei sopra indicati terreni non grava il vincolo di cui all'art. 1/bis di cui alla Legge 29.10.1993 n. 428.
Per ogni precisazione e informativa ed anche per la identificazione e conformità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima.
Totale valore di stima euro 950.000,00 (novecentocinquantamila/00) e prezzo base di vendita ridotto per il Lotto n. 5 euro 188.443,00 (centoottantottomilaquatrocentoquarantatre/00) - Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) euro 141.332,25 (centoquarantunom,ilatrecentotrentadue/25) - Rilancio minimo euro 3.500,00 (tremilacinquecento).

Lotto n. 6

Descrizione
Piena proprietà di appezzamento di terreno parzialmente edificabile, sito in Comune di Trevi, Frazione Cannaiola, di superficie complessiva pari a catastali mq. 38.293. L'area del terreno si sviluppa su unico corpo di forma asimmetrica con giacitura pianeggiante e ricade nella Valle Umbra Sud, ubicata a breve distanza da Trevi e da Campello sul Clitunno.
Detta area risulta ben collegata in quanto servita dalla rete viaria urbana e posta a breve distanza da infrastrutture stradali extraurbane di primaria importanza (S.S. 3 "Flaminia", S.P. 447 per Montefalco) e dalla linea ferroviaria di RFI Orte-Ancona. Parte del terreno pari a mq 20.580 circa risulta ricadere in zona "C1" - Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, mentre la restante superficie, di complessivi mq 17.713, è collocata all'interno delle zone "FVA" - Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto e "FP" - Parcheggi pubblici o d'uso privato. In zona "C1" è previsto un Indice di utilizzazione territoriale (Iut) pari 0,33 mq/mq., pertanto la Superficie Utile Coperta (SUC) risulta pari a 6.791,40 mq (20.580 x 0,33); l'altezza massima è stabilita in m 6,50 per gli edifici a monte della S.S. Flaminia e m 9,50 per quelli a valle della medesima strada. Precedentemente all'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore l'area in oggetto risultava interessata da Piano Particolareggiato di Iniziativa privata, adottato con D.C.C. n. 38 del 28.06.2004, per la costruzione di edifici con possibile destinazione residenziale, direzionale e commerciale (mq 15.543 - volumetria assentita pari a mc 17.338,50) con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione primaria, nonché della cessione senza corrispettivo delle superfici per strade, verde pubblico, parcheggi e servizi relativi all'area interessata dall'intervento (mq 22.750). Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi, alla Ditta Cornacchini è stato rilasciato in data 28.03.2011 il Permesso di Costruire n. 1074 volto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Dette opere non sono state però realizzate ed il citato P.d.C. risulta essere scaduto e non rinnovato. In ragione di quanto predetto il Piano Attuativo risulta pertanto decaduto.
Gli immobili oggetto di stima risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Trevi al Foglio 39 Part. 1104, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 12.055, R.D. € 75,27 R.A. € 68,48 - Part. 1105, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 11.906 R.D. € 74,34 R.A. € 67,64 - Part. 1106, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 10.695, R.D. € 66,78 R.A. € 60,76 - Part. 1107, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 3.133, R.D. € 19,56 R.A. € 17,80 - Part. 1108, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 1, Superficie mq 504, R.D. € 3,15 R.A. € 2,86.
Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4978 rilasciato dal Comune di Trevi in data 05.07.2019, l'area in esame, censita al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 39 con le Particelle 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, per effetto dello strumento urbanistico in vigore (P.R.G. Parte Strutturale, approvato con D.C.C. n. 37 del 25.10.2016 e P.R.G. Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 24 del 11.06.2019) risulta destinata quanto alle Particelle 1104 e 1107 P.R.G. Parte Strutturale Zona "RUr" - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento - artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G./P.S. Le particelle ricadono in Area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10.04.2013 - parte fascia B - parte fascia C.
P.R.G. Parte Operativa: Parte Zona "FVA" - Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto - artt. 38 e 39 del N.T.A. del P.R.G./P.O.; parte Zona "FP" - Parcheggi pubblici o d'uso pubblico - artt. 38 e 39 del N.T.A. del P.R.G./P.O.
Quanto alle Particelle 1106 e 1108 P.R.G. Parte Strutturale: Zona "RUr" - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento - artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G./P.S. Le particelle ricadono in Area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10.04.2013 - parte fascia B. - P.R.G. Parte Operativa: Zona "C1" - Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale - artt. 15, 16 e 17 del N.T.A. del P.R.G./P.O.
Quanto alla Part. 1105 - P.R.G. Parte Strutturale: Zona "RUr" - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento - artt. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G./P.S. La particella ricade in Area soggetta ad esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10.04.2013 - parte fascia B - parte fascia C. - P.R.G. Parte Operativa: Parte Zona "C1" - Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale - artt. 15, 16 e 17 del N.T.A. del P.R.G./P.O.; parte Zona "FP" - Parcheggi pubblici o d'uso pubblico - artt. 38 e 39 del N.T.A. del P.R.G./P.O. Per le ulteriori informazioni tecniche di dettaglio si rimanda alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.
Per ogni precisazione e informativa ed anche per la identificazione e conformità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima.
Totale valore di stima euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00) e prezzo base di vendita ridotto per il Lotto n. 6 euro 168.362,00 (centosessantottomilatrecentosessantadue/00) - Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) euro 126.271,50 (centoventiseimiladuecentosettantuno/50) - Rilancio minimo euro 3.500,00 (tremilacinquecento).

INDICAZIONI COMUNI AGLI IMMOBILI POSTI I NVENDITA

Per ogni indicazione, precisazione, prescrizione e riferimento catastale edilizio e descrittivo, si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Sergio Mugianesi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, tutto consultabile sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.tribunalespoleto.it -.
In riferimento alle medesime perizia di stima, ogni offerente dovrà espressamente dichiarare nella propria irrevocabile offerta di acquisto di averle lette e comprese e di accettare pertanto i beni immobili così come descritti e identificati nelle perizie, nelle specificate condizioni, nello stato di fatto, uso, conservazione e diritto in cui oggi si trovano, nessuna eccezione consentita all'acquirente.
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali difformità urbanistiche dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura spese esclusive dell'aggiudicatario.
Per qualsiasi informazioni si potrà contattare il curatore fallimentare Rag. Francesco Patumi ai seguenti recapiti: tel.: 075/5728743 - mail info@patumi.it;

CONDIZIONE DI VENDITA PER TUTTI I LOTTI FORMATI E PROPOSTI

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita in venti distinti Lotti, come sopra identificati, alle seguenti condizioni:
1 - **Gli immobili saranno posti in vendita in venti distinti Lotti ai seguenti prezzi base di asta: Lotto n. 3 € 43.641,00 - Lotto n. 5 €. 188.443,00 - Lotto n. 6 € 168.362,00 - oltre I.V.A. come per legge, se dovuta.**

La vendita e la conseguente aggiudicazione sarà effettuata per ciascun lotto, nei confronti del migliore offerente che risulterà dalla gara che si terrà **il giorno 10 febbraio 2027 alle ore 15,00** avanti al Curatore Fallimentare presso il proprio studio sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158 (rimanendo onere esclusivo dell'offerente accertarsi della sede di vendita), **ad un prezzo base di asta per ciascun lotto, come sopra stabiliti, con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso il Curatore delegato potrà far luogo alla vendita, a sua insindacabile decisione, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.**
Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla gara (9 febbraio 2027)**, presso lo studio del Curatore delegato alla vendita Rag. Francesco Patumi, sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158 (rimanendo onere esclusivo dell'offerente accertarsi della sede di vendita). All'esterno della busta chiusa verranno annotati, dal ricevente, l'indicazione del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. **Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il soggetto fallito**.

Gli offerenti devono attenersi tassativamente alle seguenti condizioni:

- Gli Immobili sopra indicati saranno ceduti in venti singoli lotti, come sopra identificati, e trasferiti nello stato di fatto, uso, conservazione e diritto in cui oggi si trovano e non sono previste alcune garanzie per vizi o mancanza di qualità e pertanto l'esistenza dei medesimi sui beni immobili venduti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni stessi;
  - **a.** Le buste contenenti le offerte irrevocabili saranno ricevute nell'orario di ufficio di ogni giorno antecedente al termine di deposito fissato il **9 febbraio 2027 alle ore 12,00** e su di esse sarà posta a cura del ricevente la data e l'ora di consegna e/o arrivo;
- Le offerte irrevocabili di acquisto **munite di marca da bollo da euro 16,00** dovranno essere consegnate a mano o pervenire a mezzo raccomandata presso lo studio del curatore fallimentare sito a Perugia in Via Martiri dei Lager n. 158 (rimanendo onere esclusivo dell'offerente accertarsi della sede di vendita), **in busta chiusa tassativamente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 9 febbraio 2027, pena inefficacia e/o nullità**;

- Ogni busta, a pena di inefficacia, oltre a contenere l'offerta firmata in calce dall'offerente, dovrà includere a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del valore offerto per l'immobile per cui si rivolge l'offerta di acquisto irrevocabile,** intestato a **"Fallimento 15/2019 Tribunale di Spoleto"** (che verrà restituito solo in caso di mancata aggiudicazione). L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di rinuncia e/o ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;
- **La proposta di acquisto dovrà essere <u>qualificata espressamente irrevocabile</u> e dovrà essere redatta come segue:**
  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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata o, se non disponibile, di posta elettronica ordinaria dell'offerente (non sarà possibile intestare gli immobili e/o parte di essi a soggetto diverso da Colui che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile. All'offerta dovranno essere allegati i rispettivi documenti di identità validi e dei codici fiscali e eventuali richieste di beneficiare di agevolazioni fiscali, corredate dalle pertinenti dichiarazioni e/o autocertificazioni, pena la decadenza dell'agevolazione adita;
  b. **Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale e le necessarie autorizzazioni giudiziali;
  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, indirizzo di posta elettronica certificata; all'offerta deve essere allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri;
  d. **<u>In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili oggetto di vendita, o parte degli stessi, a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno proposto e sottoscritto l'offerta;</u>**
  e. **<u>L'offerta di acquisto dovrà essere irrevocabile.</u>**
- **In ogni caso la proposta di acquisto irrevocabile dovrà anche contenere:**
  a. L'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Spoleto – Fall. n. 15/2019 - Offerta d'acquisto lotto n. …);
  b. I dati identificativi e catastali degli immobili oggetto di offerta, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per ogni singolo Lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato, a pena di inefficacia e decadenza dell'offerta, **<u>entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione</u>,** le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
  c. Dichiarazione di acquisto degli immobili oggetto di offerta "come visto e piaciuto" nello stato di fatto, conservazione e diritto in cui oggi si trovano con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;
  d. Dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso di vendita oltre di aver preso visione e conoscere tutti i documenti richiamati nel presente avviso di vendita, nulla contestando rispetto ai medesimi, ed in particolare delle perizie di stima redatte dall'Ing. Sergio Mugianesi, e di accettare gli immobili, per i quali si formula offerta di acquisto irrevocabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.
- L'apertura delle buste avverrà **<u>il giorno 10 febbraio 2027 alle ore 15,00</u>** presso lo Studio del Rag. Francesco Patumi sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158 (rimanendo onere esclusivo dell'offerente accertarsi della sede di vendita), alla presenza degli offerenti o di chi sarà ammesso a partecipare;
- Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara; **<u>la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta proposta.</u>**
- L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.
- Le offerte che non rispettino tali indicazioni non saranno ritenute valide.
- In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo immediatamente a gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità seguenti:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche senza la presenza dello Stesso;
- Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, il Curatore Delegato deciderà se far luogo alla vendita e aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, anche senza la presenza dell'offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:

Si procederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo, come stabilito per ciascun lotto di vendita formato:

In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

- In caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, sole se il Curatore Delegato ritenga, a suo insindacabile giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione avverrà solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo insindacabile giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta, **<u>sempreché il Curatore Delegato, a suo</u> <u>insindacabile giudizio, ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita</u>**, che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione). In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore. In caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.
- Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta e/o rilancio, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
- L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, a meno che il Giudice Delegato non abbia preventivamente autorizzato il pagamento rateale, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento entro e non oltre otto giorni dalla richiesta formulata dal Curatore delegato, delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che possono forfettariamente indicarsi nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione (fatta esclusione in caso di benefici prima casa), fatta salva ogni richiesta di conguaglio, da versarsi tutte secondo le modalità che verranno rese note dal Curatore delegato. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
- Il saldo prezzo e le spese nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal Curatore delegato, anche nel verbale di aggiudicazione. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;
- Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini, o di una singola rata se autorizzato il pagamento rateale, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, della cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, della trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.. **Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3) La vendita forzata 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 ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, oltre IVA se dovuta, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

5) Se gli immobili risulteranno o saranno occupati dal Fallito o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili occupati da contratto di locazione saranno trasferiti con prosecuzione del medesimo negozio locatizio al quale subentrerà l'aggiudicatario a sua cura e spese.

6) Il Curatore delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice Delegato a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso il proprio studio sito in Perugia (PG), Via Martiri dei Lager n. 158 (rimanendo onere esclusivo dell'offerente accertarsi della sede di vendita);

7) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.tribunalespoleto.it - www.astalegale.net - nei termini assegnati dal Sig. G.D. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

8) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.tribunalespleto.it - www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it;

9) L'aggiudicatario potrà presentare nei modi e termini di legge (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) a proprie esclusive cura e spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte contattando il Curatore Fallimentare Rag. Francesco Patumi con studio in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158, Telefono 075 - 5728743 - 5728744 - PEC f4.2019spoleto@pecfallimenti.it

Perugia, 23 novembre 2026

Il Curatore Delegato
Rag. Francesco Patumi