

Tribunale: Perugia
R.G.: 9/2017 - Desmo Immobiliare Srl
Procedura: Concordato Preventivo
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi
Commissario Giudiziale: Dott. Andrea Pedetta

AVVISO DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta CATIA RAVANELLI, in qualità di Amministratore Unico della società **Desmo Immobiliare Srl** sottoposta alla procedura indicata in epigrafe,

visto il decreto di omologazione reso dal Tribunale di Perugia in data 29.11.2018 e depositato in data 04.12.2018;

visto l'esito del precedente esperimento di vendita conclusosi in data 20.05.2026;

visti i provvedimenti resi dal Giudice Delegato in data 13.06.2024 e in data 19.06.2025;

considerato il combinato disposto degli articoli 105, 107 e 182 L.F.,

con la presente,

AVVISA

che la società DESMO IMMOBILIARE Srl, con sede legale in Perugia (PG), Via Pievaiola n. 15, C.F. e P. Iva 02961050545, in esecuzione del piano concordatario omologato, intende procedere alla liquidazione dei seguenti beni:

LOTTO 1

composto da:

BENE A.

PROPRIETÀ PER 1/1 su AREA DI SERVIZIO IN ESERCIZIO CON LOCALE BAR IN COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA (VE)

L'area di servizio in questione è sita in Comune di Concordia Sagittaria (VE), lungo la Strada Statale n. 14 in via Levada, Loc. Lesonno.

Catastralmente l'area è come di seguito individuata: Comune Concordia Sagittaria (VE), Catasto Fabbricati intestato a Desmo Immobiliare srl - CF 02961050545 - proprietà per 1/1. **Fg. 4 Part. 599, Sub. 1, Cat. E/3**, rendita € 15.948,00; **Fg. 4 Part. 599, Sub. 2, Cat. C/1**, Cl. 4 Mq. 117, rendita € 1.220,59, **Fg. 4 Part. 598, Cat. D/1**, rendita € 248,00.

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda: visura catastale, planimetrie catastali urbane, planimetria vax scala 1:2.000, foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale, allegati alla relazione peritale.

L'impianto si compone di una struttura ad uso bar/negozio con antistante veranda, locale preparazione cibi e dispensa oltre servizi igienici e locali accessori al distributore. L'edificio avente struttura prefabbricata in pannelli sandwich ha dimensioni in pianta di m. 10 x m. 18 e superficie di mq. 180 oltre la pergola esterna. Nell'area esterna pertinenziale insiste una tettoia al di sotto della quale si trovano tre pompe multiprodotto bifacciale per erogazione di carburanti, oltre ad una riservata al metano.

Tutte le pompe sono collegate a due dispositivi accettatori per l'erogazione self-service. Alla data del sopralluogo dei CTU nominati quella per l'erogazione del metano non risultava attiva.

L'impianto è dotato delle seguenti cisterne:

- Cisterna 1 per gasolio da mc. 25 (non in uso);
- Cisterna 2 per benzina verde da mc. 25;
- Cisterne 3-4 da mc. 25 compartimentata in due settori da mc. 15 per gasolio e mc. 10 attualmente vuota.

L'area di proprietà ha una superficie catastale di mq. 10.040 in gran parte destinata a distributore e spazi tecnici accessori ed una restante porzione, ancora a prato di circa mq. 1.890, sulla quale è prevista la realizzazione di un impianto per il lavaggio automatico di autovetture.

Valore dei beni stimato con perizia redatta dal Tecnico della parte ricorrente, asseverata datata 04.07.2017 a firma dell'Ing. Sergio Falchetti e riportato nella proposta concordataria omologata: € 1.153.956,00 per il Distributore ed € 380.586,00 per il Locale Bar, per un totale di **€ 1.534.542,00**.

Valore dei beni stimato dai CTU nominati dal Tribunale Dott. Giovanni Alberti e del Geom. Massimiliano Tonzani datata 05.03.2018: € 996.178,48 per il Distributore ed € 483.428,56 per il Locale Bar, per un totale di **€ 1.479.607,04**.

Prezzo base per il presente esperimento, ribassato del 7% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è pari ad **€ 1.284.411,65**.

BENE B.

PROPRIETÀ PER 1/1 su TERRENO CON AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STAZIONE DI SERVIZIO CON OPERE NON ANCORA AVVIATE COMUNE DI REMANZACCO (UD)

L'area in questione è sita in Comune di Remanzacco, via A. De Gasperi, lungo la Strada Statale n. 54. Catastralmente l'area è come di seguito individuata: Comune Remanzacco (UD), Catasto Terreni intestato: Desmo Immobiliare srl - CF 02961050545 - proprietà per 1/1. **Fg. 15, Part. 463**, Qualità Seminativo, Cl. 2, Sup. 0.00.55, Rd. € 0,44, Ra, € 0,24; **Fg. 15, Part. 462**, Qualità Seminativo, Cl. 2, Sup. 0.46.15, Rd. € 36,94, Ra. € 20,26.

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda: visura catastale, planimetria vax scala 1:2.000, foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale, allegati alla relazione peritale.

Alla data della perizia dei CTU nominati, l'area appariva incolta e priva di ogni intervento finalizzato alla realizzazione del previsto distributore.

Anche in questo caso l'area di proprietà presenta ampio fronte strada sulla Statale n. 54, giacitura perfettamente pianeggiante ed in aderenza con lotti edificati. Alla data della perizia dei CTU nominati, l'area era prossima ad una rotatoria stradale, elemento utile per un'area ad uso stazione di servizio, in quanto rallentando il traffico ne favorisce l'accesso.

Valore dei beni stimato con perizia redatta dal Tecnico della parte ricorrente asseverata datata 04.07.2017 a firma dell'Ing. Sergio Falchetti e riportato nella proposta concordataria omologata: **€ 163.450,00.**

Valore dei beni stimato dai CTU nominati dal Tribunale Dott. Giovanni Alberti e del Geom. Massimiliano Tonzani datata 05.03.2018: **€ 57.207,50.**

Prezzo base per il presente esperimento, ribassato del 7% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è pari ad **€ 136.807,65.**

LOTTO 2

composto da:

BENE A.

PROPRIETÀ PER 1/1 su AREA DI SERVIZIO IN ESERCIZIO IN COMUNE DI LATISANA (UD)

L'impianto in questione è sito in Comune di Latisana (UD) lungo la Strada Regionale n. 354, in via Lignano Nord.

Catastalmente l'area è come di seguito individuata: Comune Latisana (UD), Catasto Fabbricati intestato a Desmo Immobiliare srl - CF 02961050545 - proprietà per 1/1. Fg. 16, Part. 226, Sub. 1, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. Mq. 39, Sup. Catastale Mq. 40, rendita € 487,43;
Fg. 16, Part. 226, Sub. 2, Cat. E/3, rendita € 3.656,67.

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda: visura catastale, planimetrie catastali urbane, planimetria vax scala 1:2.000, foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale, allegati alla relazione peritale.

L'impianto si compone di una struttura ad uso ufficio distributore, locali accessori al distributore stesso e relativi servizi igienici con accesso dall'esterno. L'edificio avente struttura prefabbricata in pannelli sandwich ha dimensioni in pianta di m. 7 x m. 7,20 e superficie di mq. 50,40. Nell'area esterna pertinenziale insistono due tettoie al di sotto delle quali si trovano rispettivamente due pompe multiprodotto bifacciali per erogazione di carburanti e una per l'erogazione di GPL. Le pompe della

prima tettoia sono collegate a due dispositivi accettatori per l'erogazione self-service di benzina e gasolio.

L'impianto è dotato delle seguenti cisterne:

- Cisterna 1 per gasolio da mc. 25;
- Cisterna 2 per gasolio da mc. 25;
- Cisterne 3 per benzina verde da mc. 25;
- Cisterne 4 per benzina verde da mc. 25;
- Cisterna per GPL da mc. 30.

L'area di proprietà ha una superficie catastale di mq. 6.610 destinata a distributore e spazi tecnici accessori ed una restante porzione a prato di circa mq. 4.160.

Valore dei beni stimato con perizia redatta dal Tecnico della parte ricorrente asseverata datata 04.07.2017 a firma dell'Ing. Sergio Falchetti e riportato nella proposta concordataria omologata: **€ 890.151,78.**

Valore dei beni stimato dai CTU nominati dal Tribunale Dott. Giovanni Alberti e del Geom. Massimiliano Tonzani datata 05.03.2018: **€ 657.732,75.**

Prezzo base per il presente esperimento, ribassato del 7% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è pari ad **€ 745.057,04.**

BENE B.

PROPRIETÀ PER 1/1 su TERRENO CON ALCUNE OPERE GIÀ REALIZZATE IN COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)

L'area in questione è sita in Comune di Cervignano del Friuli, via Carnia, lungo la Strada Statale n. 352. Catastalmente l'area è come di seguito individuata: Comune Cervignano del Friuli (UD), Catasto Terreni intestato a Desmo Immobiliare srl - CF 02961050545 - proprietà per 1/1. **Fg. 13, Part. 629/4**, Qualità Seminativo, Cl. 4, Sup. 0.04.00, Rd. € 39,25, Ra. € 18,59.

Ad integrazione della sopra riportata individuazione si veda: visura catastale, planimetria vax scala 1:2.000, foto aerea con sovrapposizione del reticolo catastale, allegati alla relazione peritale.

Il terreno in questione presenta un ampio fronte strada sulla Statale n. 352, con giacitura pressoché pianeggiante e prossimo a insediamenti residenziali.

Alla data della perizia dei CTU nominati, si rileva che l'impianto in progetto appariva non ultimato ed in particolare erano state realizzate solamente le seguenti opere:

- posizionamento di n. 4 cisterne interrate con sfiati e collegamenti tecnologici;
- realizzazione di piattaforma per posizionamento locale a servizio dell'impianto con massicciata e posa in opera ferri di armatura pronti per il getto con casse forme.

Altre opere alla data della perizia dei CTU nominati non risultavano visibili e i Periti segnalavano che la contabilità redatta dall'impresa costruttrice, allegato n. 33 alla perizia dell'Ing. Falchetti, non era leggibile.

Il CTU Dott. Alberti, chiamato ad aggiornare ad oggi la valutazione già espressa nel 2018 alla luce dell'esito di un contenzioso amministrativo recentemente conclusosi con sentenza del Consiglio di Stato n. 07750/2024 Reg. Prov. Coll., in data 12.05.2025 rideterminava il valore del bene, applicando una riduzione del 38% rispetto a quello individuato il 05.03.2018 sulla base delle seguenti circostanze: *costo decespugliamento e ripristino del sito; ottenimento di nuova autorizzazione come citata nell'aggiornamento di stima; danneggiamenti alle opere già realizzate; incremento dei costi dei materiali.*

Valore dei beni stimato con perizia redatta da tecnico della parte ricorrente asseverata datata 04.07.2017 a firma dell'Ing. Sergio Falchetti e riportato nella proposta concordataria omologata: **€ 274.262,17.**

Valore dei beni stimato dai CTU nominati dal Tribunale Dott. Giovanni Alberti e del Geom. Massimiliano Tonzani datata 05.03.2018: **€ 205.696,63.**

Valore dei beni stimato dal CTU nominati dal Tribunale Dott. Giovanni Alberti con aggiornamento della stima datata 12.05.2025: **€ 127.531,76.**

Prezzo base per il presente esperimento, ribassato del 7% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è pari ad **€ 118.604,54.**

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1:

BENE A: contratto di affitto di ramo di azienda registrato a Padova il 03.11.2020 (n. 37050 serie 1T) della durata di anni 18.

BENE B: libero.

LOTTO 2:

BENE A: contratto di affitto di ramo di azienda registrato a Padova il 03.11.2020 (n. 37051 serie 1T) della durata di anni 18.

BENE B: libero.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: si rimanda a quanto contenuto ed illustrato nella Perizia dei CTU nominati dal Tribunale Dott. Giovanni Alberti e del Geom. Massimiliano Tonzani datata 05.03.2018.

Si precisa che la **descrizione dei beni** risale al momento della stesura della perizia asseverata datata 04.07.2017 a firma dell'Ing. Sergio Falchetti, della perizia dei CTU nominati Dott. Giovanni Alberti e del Geom. Massimiliano Tonzani datata 05.03.2018, nonché, per il bene B del Lotto 2 dell'aggiornamento

di stima del CTU Dott. Giovanni Alberti, perizie queste da intendersi tutte integralmente richiamate, ritrascritte e a cui si rimanda.

Ogni interessato all'acquisto dei LOTTI in vendita, meglio descritti in precedenza, dovrà presentare offerta di acquisto irrevocabile entro e non oltre il giorno

15 OTTOBRE 2026 ore 15:30

alle condizioni e con le modalità di seguito descritte:

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

1. Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita senza incanto in **n. 2 LOTTI**, ai seguenti **PREZZI BASE**:

LOTTO 1: € 1.421.219,30 (*diconsi un milione quattrocentoventunomiladuecentodiciannove/30*)

LOTTO 2: € 863.661,58 (*diconsi ottocentosessantatremilaseicentosessantuno/58*)

2. L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà essere depositata in busta chiusa **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita** presso la sede legale della società, sita in **Perugia (PG), Via Pievaiola n. 15** (orari ricezione: 09.00-13.00 e 15.00-18.00, esclusi giorni festivi e prefestivi); eventuali buste pervenute dopo l'orario stabilito non saranno prese in considerazione; la busta chiusa può essere presentata personalmente dall'offerente, ovvero da altro soggetto delegato, dietro esibizione di un valido documento di identità; all'esterno della busta gli offerenti dovranno riportare esclusivamente la seguente locuzione "*Concordato Preventivo n. 9/2017 Tribunale di Perugia*"; le buste verranno numerate progressivamente dall'Amministratore Unico della società o da soggetto da costui formalmente incaricato, secondo l'ordine d'arrivo.
3. Il **prezzo offerto per ciascun Lotto**, a pena di inammissibilità, dovrà essere **pari o superiore** al prezzo base sopra indicato, da intendersi oltre accessori come per legge;
4. L'offerente deve presentare dichiarazione contenente **l'indicazione del Lotto per il quale intende presentare l'offerta, l'indicazione del prezzo offerto, del termine** per il versamento dello stesso (che comunque è massimo **120 giorni dalla data di aggiudicazione**) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché **l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima**.
5. All'offerta di acquisto irrevocabile dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:
 - 5.1. in caso di offerente persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
 - 5.2. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il

codice fiscale accludendone fotocopia e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (ovvero copia della visura del registro delle imprese - o del registro persone giuridiche - aggiornata a non oltre 30 giorni prima) da cui risultino i poteri anche di rappresentanza, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

5.3. in caso di offerente che opera per mezzo di procuratore, copia della procura speciale notarile rilasciata dal rappresentato e copia dei documenti di identità del procuratore;

5.4. un **assegno circolare**, inserito nella predetta busta, intestato a "*Concordato Preventivo n. 9/2017 Tribunale di Perugia*" di importo pari al **10% del prezzo offerto**.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

6. La deliberazione sulle offerte presentate avverrà con le seguenti modalità:

6.1. L'Amministratore Unico procederà all'apertura delle buste chiuse, depositate entro il termine indicato in precedenza, il giorno **15 OTTOBRE 2026 alle ore 15:30** presso la sede legale della società, sita in Perugia (PG), Via Pievaiola n. 15; è ammessa la presenza degli offerenti durante l'esame delle offerte pervenute.

6.2. L'Amministratore Unico, verificata la regolarità e la validità delle offerte presentate, in caso di più offerenti, inviterà questi ultimi a partecipare ad una **gara** che partirà, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta presentata; durante il periodo della gara, ogni offerente potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo stabilito in **euro 15.000,00 (quindicimila/00) per il Lotto 1 ed euro 10.000,00 (diecimila/00) per il Lotto 2**; allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto oggetto di gara sarà aggiudicato all'ultimo offerente; ogni offerente cessa di essere vincolato per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla; il bene verrà aggiudicato **al miglior offerente, inteso come colui che ha offerto il prezzo maggiore**.

6.3. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà il Lotto a chi ha formulato la migliore offerta; a parità di prezzo offerto, sanno quindi valutati i tempi indicati per il saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

6.4. Gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

CONDIZIONI DI VENDITA

7. Il **saldo del prezzo** (dedotta la cauzione prestata) **e delle spese**, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, **mediante assegno circolare intestato alla procedura oppure a mezzo bonifico sul conto della procedura**, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dall'Amministratore Unico in tempo utile per l'adempimento.

8. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari e notarili conseguenti all'acquisto del bene**, e quindi le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; il perfezionamento della vendita sarà effettuato con **atto pubblico notarile** a cura di un Notaio che potrà essere anche individuato dall'aggiudicatario, purché scelto tra quelli residenti nel Distretto Notarile di Perugia.
9. I beni verranno venduti **liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti, da sequestri conservativi e da ogni altro vincolo**, che saranno cancellate in forza di decreto reso ai sensi dell'**art. 108 c. 2 L.F.**, a cura e spese dell'aggiudicatario.
10. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti secondo quanto disposto al **punto 6.2**, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
11. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo e spese, intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale facoltà; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
12. **In caso di mancato versamento** di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'Amministratore Unico relazionerà agli organi della procedura e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione: la **cauzione versata sarà incamerata dalla procedura**, con tutte le conseguenze di legge.

ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Il **termine** previsto al **punto 2** del presente avviso è da considerare **perentorio**.
14. Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina della L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii., le cui disposizioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario medesimo, secondo le prescrizioni ivi contenute.
15. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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.

16. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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.
17. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, oltre che presso l'Amministratore Unico, sui siti internet istituzionali infra indicati (PVP).
18. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
19. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte venditrice possono essere fornite dall'Amministratore Unico a chiunque manifesti interesse.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

20. Del presente avviso sarà data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**", nel termine di almeno **30 giorni** (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.
21. L'Amministratore Unico provvederà, prima del completamento delle operazioni di vendita, a dare notizia mediante notificazione ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ai sensi e per gli effetti dell'**art. 107 c. 3 L.F.**
22. **L'eventuale richiesta di visita dei LOTTI** è formulata esclusivamente inviando una mail all'indirizzo *amministrazione@desmoimmobiliare.it*; si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo rispetto alla data desiderata; si consiglia, ad ogni buon conto, di fornire almeno due date alternative. Le informazioni possono essere fornite e mezzo mail all'indirizzo sopra indicato ovvero anticipate telefonicamente al n. 075.5012011.
23. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 31 luglio 2026

L'Amministratore Unico

Catia Ravanelli