

TRIBUNALE DI PERUGIA
Sez. III - Ufficio Procedure Concorsuali

Concordato preventivo omologato R.G. n. 9/2018

**Avviso di Gara per Offerte Migliorative relative alla Vendita di un Compendio Immobiliare, di un
Impianto Fotovoltaico e dei Diritti di Nuda Proprietà su altro Compendio Immobiliare**

La società **CIEP S.n.c. di Pioppini e Mancinelli** (ciep@pec.it), con sede in Strada delle Fratte snc, Fraz. Castel del Piano, 06132 Perugia (PG), P.IVA, Cod. Fisc. e iscrizione nel Registro Imprese di Perugia 01653330546, iscritta nel REA di Perugia al n° PG-151400, in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, Sig. Giancarlo Mancinelli e Sig. Stefano Pioppini (quest'ultimo anche in proprio in merito al Lotto 3), sottoposta a procedura di concordato preventivo, omologato dal Tribunale di Perugia con decreto 15 aprile 2019, autorizzata in forza di detto provvedimento a provvedere alle incombenze della fase di esecuzione del concordato, sentito il parere del Commissario Giudiziale, Dott. Filippo Mangiapane, e informato il competente Tribunale

PREMESSO

1) che "C.I.E.P. S.n.c.. di Pioppini e Mancinelli" è sottoposta a procedura di concordato preventivo, omologata dal Tribunale di Perugia in data 15/04/2019 ;

2) che in detto decreto il Tribunale ha ritenuto *"che non debba trovare applicazione l'art. 182 l.f. e che quindi non si debba provvedere alla nomina di liquidatori giudiziali, ma alle incombenze della fase di esecuzione del concordato dovrà provvedere la ricorrente stessa"*;

3) che CIEP S.n.c.:

- risulta proprietaria di un compendio immobiliare costituito da porzione di capannone ad uso ufficio – magazzino ubicato in Strada delle Fratte n. 3/B6, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 299, part.Illa 1781 sub. 1, cat.D/8, R.C. € 1.820/00 (che chiameremo **lotto n. 1**); risulta proprietaria di un impianto fotovoltaico (che chiameremo **lotto n.2**) istallato sulla copertura del compendio immobiliare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia con i seguenti dati: Foglio 299, part.Illa 1781, sub.1 cat. D/8, R.C. € 1820,00, Foglio 299, part.Illa 1781, sub. 2, cat. D/7, R.C. € 1300,00, Foglio 299, part.Illa 1782, sub. 2 cat. C/3, R.C. € 658,48; ha la piena ed incondizionata disponibilità dei diritti di nuda proprietà, di cui è proprietario Stefano Pioppini, su porzione di un fabbricato residenziale ubicato in via San Giovanni, Fraz. Montepetriolo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 391, part.Illa 70, sub 2, loc. Montepetriolo n. 2, cat. C/6, cl.5, cons. mq.32, rendita € 49,58; Foglio 391, particella 70, sub 5, strada di Montepetriolo n. 2, PT-1, cat. A/3, cl.3, cons. vani 5,5, sup. catastale mq. 133, rendita € 284,05; Foglio 391, part.Illa 70, sub. 4, bene comune ai sub n. 2 e n. 5, e identificato al Catasto Terreni del Comune di Perugia con i seguenti dati: Foglio 391, part.Illa n. 70/parte, ente urbano, ha 0.21.25, senza reddito (che chiameremo **lotto n. 3**), come da perizia che si allega al presente avviso;

4) che i beni e diritti di cui sopra (sub lotti 1, 2, 3), come da previsione di Piano concordatario, debbono essere venduti nel contesto della fase esecutiva del concordato omologato: a tal riguardo si precisa che, fatto salvo quanto qui di seguito rappresentato, non era pervenuta – né in corso di procedura, né post-omologa – alcuna offerta d'acquisto, nonostante la Società da tempo avesse incaricato anche Agenzia di Intermediazione Immobiliare;

5) che la Procedura ha ricevuto per il **lotto n. 1**, un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata (di seguito l'**Offerta**), per l'acquisto del compendio immobiliare identificato nelle premessa sub 3), che di seguito si trascrive:

*“La Società [•] (pec.: •), con sede in [•], Cod. Fisc., P. IVA e iscrizione al Registro Imprese di [•] con il n° [•], iscritta al REA di [•] con il n° [•], in persona di [•], di seguito chiamata, in breve, **Proponente***

preMESSO

a) che C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli [con sede in Perugia, Fraz. Castel del Piano, Strada delle Fratte snc, P.IVA 01653330546, iscritta al REA di Perugia al n° PG-151400] – già sottoposta a procedura di concordato preventivo (omologata dal Tribunale di Perugia) e a tutt'oggi operante sotto il controllo e la vigilanza del Commissario Giudiziale – è proprietaria, tra l'altro, di un compendio immobiliare ivi ubicato, al n° 3/B6 (con sovrastante impianto fotovoltaico) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia con i seguenti dati:

- Foglio 299, particella 1781, sub. 1, cat. D8, R.C. €. 1.820/00

b) che la Proponente è interessata all'acquisto del detto compendio immobiliare sub a), come evidenziato nella planimetria allegata alla presente, circoscritta i colore giallo.

c) che la Proponente non è interessata all'acquisto dell'impianto fotovoltaico (di proprietà di C.I.E.P. S.n.c.), installato sul tetto dell'unità immobiliare oggetto della presente proposta di acquisto;

ciò premesso e considerato, la Società [•], come rappresentata,

propone irrevocabilmente

a “C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli” di acquistare la parte del compendio immobiliare identificata in premessa sub b), come rappresentata nelle planimetrie catastali: la Proponente precisa che è escluso dall'oggetto della presente proposta l'impianto fotovoltaico, che resterà di proprietà esclusiva di C.I.E.P. S.n.c..

L'impegno ad acquistare contenuto nella presente proposta deve intendersi sottoposto alle seguenti condizioni:

Art. 1 Irrevocabilità della proposta e durata

La presente proposta di acquisto è irrevocabile sino al 20 Novembre 2026, da considerarsi termine essenziale: eventuali proroghe saranno opponibili solo se formalizzate per iscritto.

Art. 2 Prezzo offerto-Diritto di prelazione

La Proponente offre, a titolo di prezzo, la somma di € 90.000,00 (Euro novantamila), oltre IVA se dovuta.

Il prezzo sarà corrisposto con le seguenti modalità:

a) a titolo di cauzione è stata già versata, a mezzo assegno circolare UNICREDIT n° 7406802494-00, la somma di € 10.000,00 (Euro diecimila/00), oltre IVA se dovuta, che si tramuterà in caparra confirmatoria al momento dell'accettazione della proposta da parte di “C.I.E.P. S.n.c.” ed eventualmente degli Organi della Procedura di Concordato di questa, ove necessaria. Detta caparra si tramuterà a sua volta in conto prezzo al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita:

b) il saldo sarà corrisposto in unica soluzione al momento del trasferimento del diritto di proprietà.

L'assegno sub a) resterà in deposito presso la "Green Immobiliare di Alfredo Verde" (che ha mediato ai fini della compravendita) fino all'accettazione o al rifiuto della odierna proposta:

- in caso di accettazione sarà consegnato alla "C.I.E.P. S.n.c.";

- in caso di rifiuto sarà restituito alla Proponente.

Accettazione o rifiuto dovranno essere comunicati a mezzo p.e.c. da "C.I.E.P. S.n.c." sia all'Agenzia immobiliare ("Green Immobiliare di Alfredo Verde") che alla Proponente entro 8 giorni dalla decisione.

La Proponente, essendo consapevole che la porzione immobiliare oggetto della presente proposta di acquisto potrebbe essere oggetto di procedura competitiva (disposta dal Tribunale competente sulla procedura di concordato preventivo della C.I.E.P. S.n.c.), è altresì consapevole che in caso di manifestazione d'interesse da parte di terzi dovrà partecipare a detta procedura competitiva per aggiudicarsi la proprietà di detta porzione.

Per l'effetto è altresì consapevole che l'eventuale accettazione della proposta le perverrà solo dopo che gli Organi della procedura di concordato preventivo avranno constatato l'assenza di manifestazione d'interesse da parte di terzi, ovvero dopo l'espletamento della procedura competitiva.

Art. 3-Stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare

La presente proposta irrevocabile di acquisto - formalizzata sull'essenziale presupposto della conformità urbanistica e catastale del bene - si riferisce al compendio immobiliare descritto sub a) della premesse considerato a corpo (impianti compresi), nello stato di fatto conforme sia da un punto di vista urbanistico che catastale, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi ed eventuali servitù attive e passive, come conosciuto da parte della Proponente.

La Proponente rinuncia a qualsivoglia eccezione in merito ad eventuali vizi dell'immobile.

Va da se' che al momento del trasferimento del diritto di proprietà la parte del compendio immobiliare acquistata dalla Proponente dovrà essere libera da persone e beni mobili, nonché dai gravami iscritti/trascritti sul medesimo.

Art. 4-Impianto fotovoltaico

La Proponente dà il proprio consenso, ora per allora, a costituire a favore di C.I.E.P. S.n.c., ovvero del soggetto giuridico che dovesse acquistare da questa l'impianto fotovoltaico,

- diritto di utilizzare la superficie del tetto ove i pannelli solari di detto impianto sono attualmente collocati, mantenendo però la titolarità della porzione di detto tetto;*
- diritto di servitù di passaggio sulla porzione oggetto della presente proposta al fine di consentire l'effettuazione degli interventi di manutenzione necessari (sia di natura ordinaria che straordinaria) fino alla fine del ciclo produttivo (e comunque non oltre il 31/12/2035).*

Alla fine del ciclo produttivo (e comunque non oltre il 31/12/2035) C.I.E.P. S.n.c., ovvero il soggetto giuridico che dovesse acquistare da questa l'impianto fotovoltaico, dovrà farsi carico dello smantellamento dell'impianto stesso e delle opere necessarie per il ripristino di un'adeguata copertura.

Art. 5 Rogito-Spese imposte e tasse

Il Rogito di compravendita - una volta accettata la proposta - verrà perfezionato preferibilmente entro i successivi 10 giorni avanti al Notaio prescelto dalla Proponente.

A seguito dell'acquisto del compendio immobiliare sub a) delle premesse spese, imposte e tasse saranno a carico della stessa.

Art. 6 Decadenza della Proposta

Qualora il procedimento di vendita non dovesse essere ultimato entro il 20 Novembre 2026 con il passaggio di proprietà del compendio in capo alla Proponente, la presente proposta irrevocabile d'acquisto dovrà intendersi automaticamente decaduta.

Art. 7 Provvigioni

In caso di perfezionamento dell'acquisto la Proponente si farà carico delle provvigioni dovute alla "Green Immobiliare di Alfredo Verde" dalla "parte acquirente", mentre C.I.E.P. S.n.c. sarà gravata dell'obbligo di pagamento di quelle dovute dalla "parte venditrice" sulla base degli accordi intercorsi."

5) che la Procedura ha ricevuto anche per il **lotto n. 2, un'offerta irrevocabile di acquisto** (di seguito l'**Offerta**), per l'acquisto dell'impianto fotovoltaico identificato nella premessa sub 3), che di seguito si trascrive:

*"Il sottoscritto [•], nato a [•], il [•], residente in Via [•], Cod. Fisc.[•], per conto di Società che sarà costituita entro 5 giorni dall'auspicata accettazione della presente proposta, di seguito chiamato, in breve, **Proponente***

preMESSo

a) che C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli [con sede in Perugia, Fraz. Castel del Piano, Strada delle Fratte snc, P.IVA 01653330546, iscritta al REA di Perugia al n° PG-151400] – già sottoposta a procedura di concordato preventivo (omologata dal Tribunale di Perugia) e a tutt'oggi operante sotto il controllo e la vigilanza del Commissario Giudiziale – è proprietaria, tra l'altro, di un impianto fotovoltaico sovrastante al compendio immobiliare ubicato in Strada delle Fratte, al n° 3/B6 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia con i seguenti dati:

- Foglio 299, particella 1781, sub. 1 cat. D/8, R.C. € 1.820,00
- Foglio 299, particella 1781, sub. 2 cat. D/7, R.C. € 1.300,00
- Foglio 299, particella 1782, sub. 2 cat. C/3, R.C. € 658,48

b) che nonostante i plurimi tentativi di vendita ad oggi l'impianto fotovoltaico non è stato alienato, nè risultano formalizzate manifestazioni d'interesse:

c) che l'impianto in questione - della potenza nominale di kw 60,26 - è oggetto di convenzione GSE n° R011245482107 per il riconoscimento di tariffe incentivanti, con durata sino al 27 dicembre 2031;

considerato

d) che l'impianto era stato stimato (gennaio 2018) ai fini della proposta concordataria 135.500,00 Euro;

e) che, essendo decorsi oltre 8 anni dalla stima in questione, l'impianto ad oggi, considerando il calo fisiologico della produzione media fino al termine, avrebbe un valore realisticamente quantificabile in un importo oscillante tra i 50.000,00 e i 60.000,00 Euro:

f) che, proprio a causa del tempo trascorso, l'impianto oggi necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria [compresa la sostituzione di parte della componentistica (inverter), il cui costo ammonta ad € 14.000,00 circa oltre IVA];

g) che il Proponente, per conto di costituenda Società, è comunque interessato all'acquisto dell'impianto in questione ed è disposto a farsi carico anche dei costi di "smaltimento fine vita" del medesimo e di ripristino dello status quo ante del tetto e dei locali interni allo stabile ove sono ubicate le apparecchiature (quantificabili in un importo complessivo ragionevolmente oscillante tra i 20mila e i 25mila Euro);

h) che, pertanto, si è determinato a sottoporre alla S.V. Ill.ma una proposta di acquisto irrevocabile contenente anche le prestazioni accessorie di cui alla precedente lettera g);

ciò premesso e considerato, [•],

propone irrevocabilmente

per conto di costituenda Società a "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli" di acquistare l'impianto fotovoltaico insistente sul tetto del compendio immobiliare di cui in premessa..

L'impegno ad acquistare contenuto nella presente proposta deve intendersi sottoposto alle seguenti condizioni:

Art. 1 Irrevocabilità della proposta e durata

La presente proposta di acquisto è irrevocabile sino al 20 Novembre 2026, da considerarsi termine essenziale: eventuali proroghe saranno opponibili solo se formalizzate per iscritto.

Art. 2 Prezzo offerto-Diritto di prelazione

In considerazione dei costi da sostenere per la manutenzione dell'impianto e per la sostituzione degli inverter, nonché per le prestazioni sub g) delle premesse, il Proponente offre, a titolo di prezzo, la somma di € 24.000,00 (Euro ventiquattromila), oltre IVA se dovuta.

Il prezzo sarà corrisposto con le seguenti modalità:

a) a titolo di cauzione è stata già versata, a mezzo assegno circolare, la somma di € 7.200,00 (Euro settemiladuecento), che si tramuterà in caparra confirmatoria al momento dell'accettazione della proposta da parte di "C.I.E.P. S.n.c." ed eventualmente degli Organi della Procedura di Concordato di questa, ove necessaria. Detta caparra si tramuterà a sua volta in conto prezzo al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita;

b) il saldo sarà corrisposto in unica soluzione al momento del trasferimento del diritto di proprietà.

L'assegno sub a) - che verrà consegnato alla S.V. Ill. ma, ovvero alla C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini & Mancinelli", entro il 15 Settembre 2026 - resterà in deposito fino all'accettazione o al rifiuto della odierna proposta:

- in caso di accettazione sarà trattenuto dalla S.V. Ill.ma ovvero dalla "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini & Mancinelli;

- in caso di rifiuto sarà restituito al Proponente.

Accettazione o rifiuto dovranno essere comunicati a mezzo p.e.c. da "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini & Mancinelli" alla Proponente entro 8 giorni dalla decisione.

E' sottinteso e si conferma che la presente proposta deve intendersi comprensiva anche dei costi delle prestazioni sub g) delle premesse, da considerarsi in aggiunta all'imposta di €24.000,00 da effettuarsi non oltre il 31 Dicembre 2036.

Il Proponente, essendo consapevole che l'impianto fotovoltaico oggetto della presente proposta di acquisto potrebbe essere oggetto di procedura competitiva (disposta dal Tribunale competente sulla procedura di concordato preventivo della "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini & Mancinelli"), è altresì consapevole che in caso di manifestazione d'interesse da parte di terzi dovrà partecipare a detta procedura competitiva per aggiudicarsi la proprietà dell'impianto in questione.

Per l'effetto è altresì consapevole che l'eventuale accettazione della proposta le perverrà solo dopo che gli Organi della procedura di concordato preventivo avranno constatato l'assenza di manifestazione d'interesse da parte di terzi, ovvero dopo l'espletamento della procedura competitiva.

Art. 3-Stato di fatto e di diritto

La presente proposta irrevocabile di acquisto si riferisce all'impianto fotovoltaico identificato nelle premesse, considerato a corpo, nello stato di fatto esistente, conforme sia da un punto di vista urbanistico che catastale, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi ed eventuali servitù attive e passive, come conosciuto da parte del Proponente. Il Proponente rinuncia a qualsivoglia eccezione in merito ad eventuali vizi dell'impianto oggetto della presente proposta irrevocabile

Va da sè che al momento del trasferimento del diritto di proprietà l'impianto acquistando dalla Società costituenda dal Proponente dovrà essere libero dai gravami iscritti/trascritti sul medesimo.

E' sottinteso che l'acquisto dell'impianto comporterà la cessione, a favore della Società costituenda dal Proponente, ovvero il subentro di questa, in ogni Contratto o Convenzione ad esso correlata.

Art. 4-Diritto di servitù-condizione sospensiva

La presente proposta irrevocabile presuppone il consenso, da parte di "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini & Mancinelli" ovvero del/i soggetto/i proprietario/i del tetto e delle sottostanti porzioni immobiliari all'interno delle quali sono ubicate apparecchiature accessorie dell'impianto fotovoltaico, alla costituzione di servitù di passaggio, al fine di consentire alla Società costituenda dal Proponente l'effettuazione di interventi di manutenzione sulla stessa.

Alla fine del ciclo produttivo (e comunque non oltre il 31/12/2036) il soggetto giuridico che dovesse acquistare da "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini & Mancinelli" l'impianto fotovoltaico, dovrà farsi carico dello smantellamento dell'impianto stesso e delle opere necessarie per il ripristino di un'adeguata copertura e delle sistemazioni interne dei locali ove sono ubicate apparecchiature accessorie.

Art.5 Rogito-Spese imposte e tasse

Il Rogito di compravendita - una volta accettata la proposta - verrà perfezionato entro i successivi 10 giorni avanti al Notaio prescelto dalla Società nel frattempo costituita dal Proponente.

A seguito dell'acquisto dell'impianto, spese, imposte e tasse saranno a carico della stessa.

Art.6 Decadenza della Proposta

Qualora il procedimento di vendita non dovesse essere ultimato entro il 20 Novembre 2026 con il passaggio di proprietà dell'impianto in capo alla Società costituenda dal Proponente, la presente proposta irrevocabile d'acquisto dovrà intendersi automaticamente decaduta.

Art.7 Agenti-mediatori-intermediari e relative provvigioni

Il Proponente dà atto che in relazione all'attività preparatoria ed alla formulazione della presente proposta irrevocabile non si è avvalso dell'opera di agenti, ovvero di mediatori e/o intermediari. Non sono pertanto dovute provvigioni di intermediazione.

6) che la Procedura ha ricevuto anche per il **lotto n. 3**, un'**offerta irrevocabile di acquisto** (di seguito l'**Offerta**), per l'acquisto dei diritti di nuda proprietà su un bene immobile ubicato in via San Giovanni, Fraz. Montepetriolo-Perugia, identificato nella premessa sub 3), che di seguito si trascrive:

"Io sottoscritta, [•], Cod. Fisc.,[•] nata a [•], il [•] con il n° [•], ed ivi residente in [•], di seguito chiamata, in breve, **Proponente**

premesse

- a) che C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli [con sede in Perugia, Fraz. Castel del Piano, Strada delle Fratte snc, P.IVA 01653330546, iscritta al REA di Perugia al n° PG-151400] – già sottoposta a procedura di concordato preventivo (omologata dal Tribunale di Perugia) e a tutt'oggi operante sotto il controllo e la vigilanza del Commissario Giudiziale – ha destinato al soddisfacimento dei propri creditori, oltre ai beni societari, anche i **diritti di nuda proprietà**, di cui è titolare il socio Stefano Pioppini, su un bene immobile ubicato in Perugia, Fraz. Monte Petriolo, Via San Giovanni, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia con i seguenti dati:

- Foglio 391, particella 70, sub. 2, loc. Montepetriolo n. 2, cat. C/6, cl.5, cons.mq. 32, rendita € 49,58
- Foglio 391, particella 70, sub. 5, strada di Montepetriolo n. 2, PT-1, cat. A/3, cl.3, cons. vani5,5, sup. catastale mq.133, rendita € 284,05
- Foglio 391, particella 70, sub 4, bene comune ai sub n. 2 e n. 5

identificato al Catasto Terreni del Comune di Perugia con i seguenti dati:

- Foglio 391, particella n. 70/parte, ente urbano, ha 021.25(senza reddito)

- b) che la Proponente è interessata all'acquisto dei diritti di nuda proprietà sull'immobile di cui al precedente punto a), di cui è titolare Stefano Pioppini;

ciò premesso e considerato,

propone irrevocabilmente

a "C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli" di acquistare i diritti di nuda proprietà sull'immobile identificato in premessa sub a).

L'impegno ad acquistare contenuto nella presente proposta deve intendersi sottoposto alle seguenti condizioni:

Art. 1 Irrevocabilità della proposta e durata

La presente proposta di acquisto è irrevocabile sino al 20 Novembre 2026, da considerarsi termine essenziale: eventuali proroghe saranno opponibili solo se formalizzate per iscritto.

Art. 2 Prezzo offerto-Diritto di prelazione

La Proponente offre, a titolo di prezzo, la somma di € 28.000,00 (Euro ventottomila).

Il prezzo sarà corrisposto con le seguenti modalità:

a) a titolo di cauzione viene versata, a mezzo assegno circolare, la somma di € 7.000,00 (Euro settemila), che si tramuterà in caparra confirmatoria al momento dell'accettazione della proposta da parte di "C.I.E.P. S.n.c." ed eventualmente degli Organi della Procedura di Concordato di questa, ove necessaria. Detta caparra si tramuterà a sua volta in conto prezzo al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita;

b) il saldo sarà corrisposto in unica soluzione al momento del trasferimento dei diritti di nuda proprietà.

L'assegno circolare sub a) - che verrà consegnato alla S.V. Ill.ma (ovvero alla "CIEP S.n.c.") entro il 18 settembre 2026 - resterà in deposito fino all'accettazione o al rifiuto della odierna proposta:

- in caso di accettazione sarà trattenuto dalla S.V. Ill. ma ovvero dalla "C.I.E.P. S.n.c.;

- in caso di rifiuto sarà restituito alla sottoscritta Proponente.

Accettazione o rifiuto dovranno essere comunicati a mezzo posta elettronica da "C.I.E.P. S.n.c." alla Proponente entro 8 giorni dalla decisione.

La Proponente, essendo consapevole che i diritti di nuda proprietà immobiliare oggetto della presente proposta di acquisto potrebbero essere oggetto di procedura competitiva (disposta dal Tribunale competente sulla procedura di concordato preventivo della C.I.E.P. S.n.c.), è altresì consapevole che in caso di manifestazione d'interesse da parte di terzi dovrà partecipare a detta procedura competitiva per aggiudicarsi i diritti di nuda proprietà in questione.

Per l'effetto è altresì consapevole che l'eventuale accettazione della proposta le perverrà solo dopo che gli Organi della procedura di concordato preventivo avranno constatato l'assenza di manifestazione d'interesse da parte di terzi, ovvero dopo l'espletamento della procedura competitiva.

Art. 3-Stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare

La presente proposta irrevocabile di acquisto si riferisce ai diritti di nuda proprietà sul compendio immobiliare identificato sub a) delle premesse, considerato a corpo (impianti compresi), nello stato di fatto e di diritto esistente, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi ed eventuali servitù attive e passive, come conosciuto da parte del Proponente. La Proponente rinuncia a qualsivoglia eccezione in merito ad eventuali vizi dell'immobile cui sono correlati i diritti di nuda proprietà.

Va da se' che al momento del trasferimento dei diritti di nuda proprietà acquistandi dalla Proponente l'immobile dovrà essere libero dai gravami iscritti/trascritti sul medesimo.

Art.4 Rogito-Spese imposte e tasse

Il Rogito di compravendita - una volta accettata la proposta - verrà perfezionato preferibilmente entro i successivi 5 giorni avanti al Notaio prescelto dalla Proponente.

A seguito dell'acquisto dei diritti di nuda proprietà sull'immobile sub a) delle premesse spese, imposte e tasse saranno a carico della stessa.

Art.5 Decadenza della Proposta

Qualora il procedimento di vendita dei diritti di nuda proprietà non dovesse essere ultimato entro il 20 Novembre 2026 con il passaggio di detti diritti in capo alla Proponente, la presente proposta irrevocabile d'acquisto dovrà intendersi automaticamente decaduta.

Art.6 Agenti-mediatori-intermediari e relative Provvigioni

La Proponente dà atto che in relazione all'attività preparatoria ed alla formulazione della presente proposta irrevocabile non si è avvalsa dell'opera di agenti immobiliari, ovvero di mediatori e/o intermediari. Non sono pertanto dovute provvigioni di intermediazione.

7) che la Società, una volta ricevute le suesposte offerte irrevocabili di acquisto, una per il lotto n. 1), una per il lotto n. 2) e una per il lotto n. 3) inviate via p.e.c. anche al Commissario Giudiziale, si ritiene gravata dall'obbligo di verificare se sussistono soggetti interessati all'acquisto di ciascun bene come sopra individuato a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle in queste formalizzate;

Per l'effetto di quanto sopra, la Società e, per quanto occorrer possa, Stefano Pioppini, sotto il controllo del Commissario Giudiziale (che continua ad esercitare poteri di sorveglianza sull'adempimento del concordato da parte della "CIEP S.n.c.")

invita

chiunque interessato a presentare, **entro il termine perentorio del 18 novembre 2026, ore 16,00 Offerte Irrevocabili Migliorative.**

Modalità di Presentazione delle Offerte Irrevocabili Migliorative e dell'Eventuale

Svolgimento della Gara tra gli Offerenti

I) Chiunque intenda presentare offerte migliorative (di seguito, le "offerte" o "offerta") dovrà depositarle, a pena di inefficacia, in busta chiusa recante l'indicazione "**OFFERTA IRREVOCABILE MIGLIORATIVA**" in modo da garantire l'integrità e la segretezza del contenuto, **con espressa indicazione del "NUMERO DEL LOTTO" (1, 2, 3)** per il quale viene presentata, presso lo Studio del Commissario in Perugia, Dott. Filippo Mangiapane, Piazza Italia n. 9, entro e non oltre le **ore 16:00** (ora italiana) del giorno **18/11/2026**; eventuali buste pervenute dopo l'orario stabilito non saranno prese in considerazione;

II) Le Offerte dovranno pervenire nel luogo indicato, a mezzo raccomandata AR o a mani, a cura e rischio del mittente, e dovranno tassativamente contenere, **a pena di inefficacia:**

- a) se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del numero di iscrizione al Registro Imprese (o equivalente estero), delle generalità del legale rappresentante o del soggetto, se diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta, della fonte dalla quale è derivato il potere del legale rappresentante o del soggetto, se diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta (in caso di procura speciale rilasciata dal legale rappresentante, non è necessaria l'autentica notarile o l'equivalente estero), nonché la documentazione attestante la vigenza del relativo potere di firma, con traduzione in italiano se redatta in lingua straniera;
- b) se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione delle generalità complete, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale (o equivalente estero);
- c) l'indicazione del compendio immobiliare e del numero del lotto, oggetto dell'offerta,

descritto nel presente avviso;

- d) l'indicazione del prezzo offerto, in misura superiore ad € 90.000,00 (novantamila euro/00), per il lotto n. 1, indicazione del prezzo offerto in misura superiore ad € 24.000,00 (ventiquattromila euro/00) per il lotto n. 2, indicazione del prezzo offerto, in misura superiore ad € 28.000,00 (ventottomila euro/00) per il lotto n. 3, oltre eventuali imposte e spese di trasferimento;
- f) la espressa dichiarazione di conoscenza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso, nonché della CTU;
- h) l'impegno a corrispondere il saldo prezzo (dedotta la cauzione versata) in unica soluzione al momento del trasferimento dei diritti, come indicato nelle offerte irrevocabili di acquisto, già agli atti della Procedura e sopra trascritte, mediante assegno circolare intestato alla procedura oppure a mezzo bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Commissario in tempo utile per l'adempimento;
- l) l'indicazione dell'indirizzo PEC al quale effettuare le comunicazioni previste dal presente avviso.

II) L'offerta dovrà essere accompagnata, **a pena di inefficacia**, da un deposito cauzionale di importo almeno pari – rispettivamente – al 10% del prezzo offerto per il Lotto 1, al 30% del prezzo offerto per il Lotto 2 e al 25% del prezzo offerto per il Lotto 3, da corrispondersi a mezzo **"assegno circolare non trasferibile"** intestato a **"CIEP S.n.c. di Pioppini e Mancinelli"** Trib. Perugia, C.P. r.g. n° 9/2018, con l'indicazione del numero del lotto: l'assegno deve essere inserito all'interno della busta.

III) Le offerte pervenute dopo la scadenza del termine perentorio di cui al punto I) e/o non conformi alle condizioni di cui ai punti che precedono saranno ritenute inefficaci.

IV) Le offerte migliorative presentate sono irrevocabili.

V) Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal Commissario Giudiziale, presso lo Studio sito in Perugia, Piazza Italia, n. 9, il giorno **19/11/2026, alle ore 9:00**, anche in assenza degli offerenti.

VI) In caso di presentazione di una o più offerte migliorative efficaci, si farà luogo alla gara tra gli offerenti presenti all'apertura delle buste, gara a cui parteciperà di diritto l'offerente originario, sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa pervenuta,

- con rilanci minimi di € 1.800,00 (€ milleottocento/00) ,per il lotto n. 1,
- con rilanci minimi di € 500,00 (€ cinquecento/00) per il lotto n. 2,
- con rilanci minimi di € 500,00 (€ cinquecento/00) per il lotto n. 3,

con relativa aggiudicazione provvisoria del singolo Lotto al maggior offerente. In assenza degli offerenti si darà luogo all'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che ha proposto l'offerta economicamente più vantaggiosa pervenuta per il singolo Lotto. La gara si terrà a seguire, dopo l'apertura delle buste, alle ore 10:00, presso lo Studio del Commissario Giudiziale e sarà condotta dai Legali rappresentanti della Società, alla presenza e sotto la vigilanza del Commissario Giudiziale medesimo. Per quanto occorrer possa sarà presente, in proprio, anche Stefano Pioppini, titolare dei diritti di nuda proprietà di cui al Lotto 3.

VII) Qualora nel termine indicato non dovessero pervenire offerte migliorative valide, la

Società C.I.E.P. S.n.c. assumerà le proprie determinazioni in ordine all'aggiudicazione in via definitiva all'offerente originario (fatto salvo quanto stabilito *sub IX* e *sub XI*) al prezzo offerto di € 90.000,00 (€ *novantamila/00*) per il lotto n. 1, al prezzo offerto di € 24.000,00 (€ *ventiquattromila/00*) per il lotto n. 2, al prezzo offerto di € 28.000,00 (€ *ventottomila/00*) per il lotto n. 3, oltre eventuali imposte e spese di trasferimento. Il Sig. Stefano Pioppini accetterà le determinazioni della Società.

VIII) Tutte le spese e imposte connesse alla stipulazione dei singoli atti notarili saranno a carico dell'aggiudicatario del Lotto interessato.

IX) In caso di omesso o ritardato pagamento del saldo prezzo, nei termini sopra indicati, l'aggiudicazione, anche se provvisoria, si intenderà revocata e la cauzione verrà incamerata dalla procedura a titolo di penale.

X) L'aggiudicazione definitiva comporterà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle trascrizioni dei pignoramenti.

XI) In caso di mancata stipulazione dell'atto notarile di vendita di ciascun lotto entro il termine indicato in ciascuna delle offerte irrevocabili di acquisto già agli atti della Procedura e sopra trascritte per fatto imputabile all'aggiudicatario, lo stesso sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione definitiva e le somme corrisposte saranno incamerate dalla procedura a titolo di risarcimento del danno.

XII) Il presente avviso costituisce invito a formulare un'offerta irrevocabile migliorativa per l'acquisto di immobili e diritti di nuda proprietà e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.: in caso di presentazione di offerta/e irrevocabile/i migliorativa/e, quella con il più alto valore sarà assunta come base d'asta dell'espletanda procedura competitiva.

XIII) Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), 30 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle Offerte Irrevocabili Migliorative, unitamente a copia della perizia di stima citata in premessa.

XIV) Il presente avviso viene comunicato, a cura di CIEP S.n.c., a tutti i creditori, anche ai fini di eventuali osservazioni.

XV) Ogni eventuale ulteriore informazione e/o documento inerente il compendio immobiliare e i diritti di nuda proprietà saranno messi a disposizione degli interessati, da parte del Commissario Giudiziale, previa ricezione di idoneo impegno di riservatezza, da trasmettersi a mezzo pec all'indirizzo cp9.2018perugia@pecconcordati.it

XVI) L'eventuale richiesta di visita/sopralluogo finalizzata all'esame e verifica dei beni oggetto del presente Avviso dovrà essere formulata esclusivamente inviando una p.e.c. all'indirizzo (ciep@pec.it): i beni saranno visibili fino a 10 giorni prima del termine previsto per il deposito dell'offerta migliorativa; si invitano, pertanto, gli interessati a far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.

XVII) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

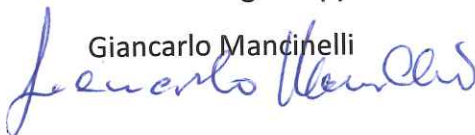
XVIII) Il presente Avviso viene sottoscritto sia da C.I.E.P. S.n.c., sia da Stefano Pioppini a conferma del proprio obbligo di vendere i diritti di cui al Lotto 3.

Perugia lì, 16 ottobre 2026

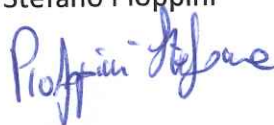
C.I.E.P. S.n.c. di Pioppini e Mancinelli

I Legali rappresentanti pro-tempore

Giancarlo Mancinelli



Stefano Pioppini



Stefano Pioppini (in proprio)

