



**TRIBUNALE DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 11/2012

I sottoscritti Dott.ssa Federica Bertoldi e Avv. Paolo Fantusati, Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo n. 11/2012, delegati al compimento delle operazioni di vendita,

RENDONO NOTO

che il giorno **16 Aprile 2024, alle ore 15.30** presso lo studio dell'Avv. Paolo Fantusati sito in Perugia Viale Centova n. 6 saranno posti in vendita **SENZA INCANTO** i beni immobili, come appresso descritti, in un

UNICO LOTTO:

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su immobili destinati a molino e mangimificio con annessi magazzini ed uffici e terreni posti nel Comune di Marsciano (PG) Via Tuderte n. 8, censiti al Catasto Fabbricati Foglio 152 part.374 e 420 (graffate) Categoria D/7 Rendita: Euro 60.501,00 e al Catasto Terreni Foglio 152 part. 374 e part. 420 entrambe censite a partita I "aree di enti urbani e promiscui".

Attualmente gli immobili sono liberi.

*Il compendio viene posto in vendita al prezzo ribassato di **Euro 1.041.773,40**.*

Il tutto sulla base della originaria Perizia di stima del CTU Dott. Agr. Marco Cherubino Orsini del 19.11.2012 redatta su incarico del Tribunale di Perugia nell'ambito della procedura di omologa del Concordato Preventivo.

Il compendio è situato nella prima periferia del Comune di Marsciano di fronte alla stazione ferroviaria lungo la strada Tuderte. La zona intorno all'opificio è ormai totalmente edificata con destinazione prevalente abitativa e servizi. Il terreno su cui insistono i fabbricati a forma regolare ed è completamente recintato e dotato di tre ampi passi carrabili, due sono posti al lato della palazzina uffici destinati al passaggio delle merci in uscita ed entrata, il terzo posto sul lato sud del lotto. L'area di proprietà è quasi interamente pavimentata in cemento-quarzo lisciato ad elicottero ed adatta per spessore al transito ed alla manovra di mezzi pesanti.

L'opificio è ben collegato alla viabilità extra urbana principale e dista ca. 5 Km dalla superstrada E45.

Si compone di:

Palazzina uffici e servizi: il fabbricato si eleva su 3 piani più una soffitta. Il piano terra e il primo hanno destinazione ufficio, il secondo ha destinazione abitativa.

Molino farine: l'edificio è realizzato per la maggior parte della sua consistenza in cemento armato. E' alto 20 metri e distribuito su 5 piani. All'interno ha delle attrezzature che vanno considerate "fisse per destinazione" ovvero integrate nella struttura e funzionali alla stessa.

Magazzino: dimensioni ml 50X25, realizzato in struttura mista, pilastri in cemento armato, solaio di copertura a volte in laterizio, tamponature sempre in laterizio.

Mangimificio: Realizzato a partire dal 1974 il corpo principale è realizzato in cemento armato al quale si affiancano in aderenza due edifici: sul lato ovest la corsia di scarico delle materie prime, sul lato est un locale per il deposito e l'insacchettamento dei mangimi.

Cabina elettrica: realizzato per contenere i trasformatori che alimentano l'intero opificio.

Stadere: n. 2 stadere a ponte con piano di pesatura delle dimensioni di ml 18 X 3 e portata massima di 400 q.li.

Il prezzo stimato è al netto dei lavori di adeguamento urbanistico, stimati dal CTU in Euro 30.350,00.

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto in un unico lotto al prezzo base di **Euro 1.041.773,40**

FISSANO

la vendita dei beni sopra descritti in unico lotto al seguente prezzo ed alle seguenti condizioni:

1. Gli immobili saranno posti in vendita **SENZA INCANTO** in unico lotto al prezzo base di Euro 1.041.773,40;
2. alla vendita può partecipare chiunque, eccetto la società in Concordato;
3. l'offerta di acquisto (che dovrà essere munita di bollo da € 16,00) dovrà essere presentata in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Liquidatore Avv. Paolo Fantusati sito in Perugia, Viale Centova n. 6. La busta non dovrà contenere segni di riconoscimento ed il Liquidatore delegato vi apporrà solo le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dei Liquidatori Giudiziali e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;
4. l'offerta dovrà contenere:
 - A. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - B. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - C. l'espressa dichiarazione di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso;
 - D. l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
 - E. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare dell'intestato Tribunale;
5. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile così intestato: "Concordato Preventivo n. 11/2012 Tribunale di Perugia", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno dovrà essere inserito nella busta;
6. l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
7. che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta;
8. che in caso di più offerte valide (intendendosi valida l'offerta al prezzo di asta), si procederà a gara sulla

base dell'offerta più alta. In caso di più offerte i Liquidatori inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 15.000,00;

9. il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dai Liquidatori vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti. Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dai Liquidatori Giudiziali, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento;

10. il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 150 giorni dall'aggiudicazione, a ministero di un Notaio del distretto di Perugia che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto a mezzo PEC ai Liquidatori Giudiziali entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dai Liquidatori medesimi e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario a mezzo PEC. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero la sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni;

11. il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione oltre IVA, se dovuta, dovrà essere versato tassativamente entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante: imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dai Liquidatori Giudiziali a titolo di cauzione con assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dai Liquidatori a titolo di saldo, per l'importo residuo. Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione oneri pregiudizievoli ecc.) inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la Procedura;

12. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, cagioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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 vantazione dei beni;

13. ai sensi dell'art. 108, 2 comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della procedura. Le formalità per addvenire alla cancellazione di quanto sopra indicato presso la Conservatoria dei RR.II., saranno eseguite dai Liquidatori Giudiziali congiuntamente al Notaio designato, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

14. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

15. per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

16. l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- A. pubblicizzazione, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- B. inserzione, almeno 30 giorni prima della data dell'incanto, di un estratto dell'avviso di vendita su un quotidiano locale e per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia della relazione di stima anche su un sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitata. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq. il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito internet;
- C. notifica di un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori che hanno diritto di prelazione sugli immobili ed ai creditori ipotecari iscritti;
- C. alla comunicazione del medesimo avviso, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla perizia di stima;

17. le disposizioni della Legge n. 47/1985, Legge n.724/94 e D.L. n. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa;

18. ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia, presso i Liquidatori Giudiziali Dott.ssa Federica Bertoldi (075/8987352) Avv. Paolo Fantusati (075/5000853) oppure consultando il sito internet utilizzato e il portale delle vendite pubbliche.

Perugia, 18 gennaio 2024

Liquidatori Giudiziali Delegati

Dott.ssa Federica Bertoldi

Federica Bertoldi

Avv. Paola Fantusati
