

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione fallimentare

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Eros Faina, Curatore del Fallimento n. 30/2016, a seguito dell'autorizzazione del Giudice Delegato datata 13 Aprile 2018,

AVVISA

che il giorno **24 Marzo 2021 alle ore 9:00** innanzi a sè nel proprio studio sito in Perugia, Via del Laberinto n. 18, Tel. 075 5726511, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Compendio immobiliare composto da una villa storica gentilizia, con annesso parco e terreni agricoli posti in Terni, località Colle dell'Oro, vocabolo Palmetta, allibrato nel catasto fabbricati al foglio 85, part. n. 177 - 178 sub. 3 - 179 sub. 2 (graffata), n. 178 sub. 1 e n. 178 sub. 2 - 179 sub. 1 (graffata) relativamente ai fabbricati a villa e nel catasto terreni al foglio 69, part. n. 187, foglio 84, part. nn. 42 - 44 - 1259 - 1260 - 1261 e 1262 e foglio 85, part. nn. 117 - 131 - 132 - 148 - 151 - 152 - 153 - 181 - 183 - 184 - 200 - 203 - 401 - 458 - 480 - 558 - 559 - 560 - 585 - 586 - 661 - 663 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 849 e 876 di complessivi Ha. 18.29.98, inerenti i terreni, comprendendo in detti anche il parco della villa storica e con esclusione delle aree di sedime dei fabbricati, censiti con le part. nn. 177 - 178 e 179 del foglio 85, che, nell'insieme, coprono Ha. 0.10.10.

La villa ed il relativo parco storico appartengono ai beni storici vincolati dalla Legge n. 42/2004.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) Gli immobili sono posti in vendita in un unico lotto al seguente prezzo base: **Euro**

430.053,05 (quattrocentotrentamilazerocinquantatre/05);

- b)** Ogni offerente dovrà depositare formale domanda presso lo studio del Dott. Eros Faina, sito in Perugia, Via del Laberinto n. 18 entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto – che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto - e da deposito per spese pari al 20% mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura così intestati: "Fallimento n. 30/2016 Tribunale di Spoleto";
- c)** L'offerta d'acquisto dovrà contenere:
- * il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'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. 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, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
 - * l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

d) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza. L'accettazione dell'offerta non è obbligatoria a meno che il prezzo offerto non sia pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

I rilanci minimi non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che – nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore nel momento in cui indice la gara – vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo;

e) le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. 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. Gli assegni dovranno essere

inseriti nella busta;

- f) Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti alla data fissata per l' esame delle offerte come risultante dal presente avviso di vendita;
- g) In caso di pluralità di offerte si darà luogo ad una gara fra gli offerenti sull' offerta più alta, con rilanci minimi come precedentemente indicato.

Il saldo del prezzo dovrà essere depositato entro il termine previsto nell' offerta (che costituisce elemento per la valutazione della migliore offerta) e comunque entro 120 giorni dall' aggiudicazione. L' aggiudicatario potrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sia a mezzo assegno circolare intestato alla procedura, sia mediante bonifico bancario le cui coordinate saranno fornite dal Curatore;

- h) Qualora non siano proposte offerte entro il termine indicato, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ex art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze di cui all'art. 572 c.p.c., terzo comma, ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione verrà fissata la data per la vendita con incanto solo allorchè il Curatore. ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come sopra determinato;
- i) L' offerta 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;
- j) L' avviso di vendita, insieme a copia dell'ordinanza e della perizia di stima,

verranno pubblicate su di un quotidiano avente rilevanza locale convenzionato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, e sul sito Internet istituzionale www.tribunaledispoletto.it. (link www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite;

- k)** Il Curatore provvederà a notificare un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull' immobile ed ai creditori ipotecari iscritti. Il Curatore provvederà inoltre a comunicare il medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;
- l)** La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- m)** L'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l' autorizzazione del Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;
- n)** L' aggiudicatario una volta divenuto acquirente in forza del decreto di trasferimento dovrà denunciare il trasferimento di proprietà del bene entro 30 giorni al Soprintendente del luogo ove si trovano i beni immobili ai sensi dell' art. 59 del D. Lgs. N. 42/2004.

La denuncia dovrà contenere:

- i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
- i dati identificativi catastali dei beni;
- l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
- l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;

- l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni;

- o)** Il Ministero, ai sensi dell' art. 60 del D. lgs. N. 42/2004 ha facoltà di **acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso**, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. Entro **sessanta giorni** dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento **ovvero entro centottanta giorni** se è presentata tardivamente o risulta incompleta.

Inoltre il diritto di prelazione può essere esercitato dalla Regione o da altro ente pubblico territoriale interessato, ai sensi dell' art. 62, comma III del D. Lgs. N. 42/2004, entro il termine di venti giorni dalla denuncia di trasferimento, mediante apposita proposta di prelazione al Ministero.

Nelle more di definizione del provvedimento di prelazione l' atto di alienazione è sospensivamente condizionato all' esercizio di prelazione e all' alienante è vietato effettuare la consegna del bene.

Qualora il Ministero eserciti il diritto di prelazione su parte delle cose alienate, è fatta salva la facoltà dell' acquirente di recedere dal contratto.

Allo scadere dei termini previsti dalla norma, il bene culturale può essere preso in consegna dal nuovo proprietario.

- p)** Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell' aggiudicatario; la cancelleria provvederà, a spese dell' aggiudicatario, alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri incombeni (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell' aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per la cancelleria;
- q)** le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e

spese dell' aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Spoleto, presso il Curatore Dott. Eros Faina oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunaledispoieto.it.

