



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO N.12/2016

AVVISO RECANTE INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO
VENDITA COMPETITIVA

La sottoscritta Dott.ssa Paola Nannucci, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.12/2016, omologato in data 27 giugno 2018, depositato il 11 settembre 2018, a seguito dell'approvazione del programma di liquidazione e relativa modifica, rende noto che sono posti in vendita i beni di seguito descritti, in ordine ai quali gli Organi della Procedura intendono ricevere e vagliare offerte di acquisto.

PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto proposta irrevocabile d'acquisto relativa al **LOTTO 1** di **euro 700.000,00**;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come prezzo base d'asta l'offerta d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Avviso di vendita;
- in caso di mancata presentazione di ulteriori e valide offerte in aumento, il soggetto che ha presentato l'offerta autorizzata e agli atti che costituisce la base d'asta sarà pertanto ritenuto aggiudicatario.

DESCRIZIONE DE LOTTO

LOTTO n. 1

Compendio immobiliare ubicato a circa 600 metri dalla città di Montefalco, Provincia di Perugia, in Via della Vittoria n.7, in una zona sopraelevata collinare e posizione strategica.

L'intero complesso è composto da varie tipologie costruttive data la diversa epoca di realizzazione.

La struttura principale in cemento armato, è disposto su quattro livelli, il primo piano è utilizzato per ricevimento ospiti e colazioni (Hall), mentre gli altri piani sono utilizzati come camere tutte con bagno privato e in parte come unità immobiliari per civile abitazione.

Oltre al fabbricato principale allo stesso livello del piano terra si trova un corpo aggiunto in ampliamento dove si trovano locali funzionali all'albergo. Essendo il terreno in pendenza, nella parte posteriore all'ingresso principale, alcuni locali risultano come piano seminterrato.

Nella parte posteriore del fabbricato sopra illustrato, alla quota del piano terreno, si trova la sala liscio, dove è possibile trovare il bar e la sala privé site al piano del soppalco raggiungibile con una ampia scala, mentre in aderenza e comunque nello stesso corpo di fabbrica si trova il locale discoteca al piano seminterrato, mentre al di sopra si trova la sala "Dark" che al momento viene utilizzata per feste private.

Il complesso alberghiero, è dotato di cucina, sala bar, ristorante e locale ascensore.

All'esterno si trovano aree destinate a parcheggio, a giardini, ed edifici pertinenziali al fabbricato principale "albergo".

La piscina scoperta è dotata di ampio spazio perimetrale, destinato a solarium.

I terreni perimetrali al bene, misurano circa 18.000,00 mq e gran parte della superficie è impiantata ad uliveto.

I beni sono locati con un contratto non opponibile alla procedura.

Di seguito vengono riportati i dati e consistenze catastali:

CONSISTENZA CATASTALE (Catasto Fabbricati)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie/Catastale mq	Consistenza	Rendita
---------------	-------------------	-------------	------------------	---------------	------------------------------------	--------------------	----------------

21	189	1	C/2	2	101,00	83,00 mq	128,60
21	189	2	C/2	3	106,00	87,00 mq	161,75
21	189	3	C/2	2	195,00	170 mq	263,39
21	189	4	C/2	3	45,00	38,00	70,65
21	189	5	D/1				63,27
21	189	6	D/1				62,75
21	189	7	D/1				145,64
21	189	8	C/1	3	49,00	40,00	475,14
21	189	9	C/1	3	9,00	7,00	83,15
21	189	10	C/1	3	12,00	8,00	95,03
21	189	11	C/2	1	31,00	24,00	30,99
21	295	3	D/3				18.045,00
21	295	4	D/2				2.212,50
21	295	5	A/2	3	172,00	7 vani	542,28
21	295	6	D/2				2.255,88
21	295	7	D/2				2.255,88
21	295	8	A/2	2	144,00	5,5 vani	355,06
21	295	9	D/3				12.276,00
21	295	10	D/2				3.766,00

CONSISTENZA CATASTALE (Catasto Terreni)

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
21	186	AA	ULIVETO	1	5.700,00	34,59	14,72

		AB	SEMINATIVO	3	2.480,00	9,63	11,53
21	189	AA	ULIVETO	1	1.400,00	8,5	3,62
		AB	SEMIN. ARBOR	3	5.380,00	20,89	23,62
21	294	/	FU D ACCERT		1.560,00		
21	296	/	FU D ACCERT		823,00		
21	356	/	ULIVETO	1	170,00	1,03	0,44
21	790	/	ULIVETO	1	415,00	2,52	1,07
21	791	/	ULIVETO	1	5.905,00	35,83	15,25
21	794	/	ULIVETO	1	574,00	3,48	1,48
21	796	/	ULIVETO	1	10,00	0,06	0,03
21	797	/	ULIVETO	2	3.303,00	14,5	6,82

Valore di perizia: Euro 4.179.796,00 (euro Quattromilionicentosettantanovemilasettecentonovantasei/00).

PREZZO RIBASSATO:

Euro 700.000,00 (euro Settecentomila/00).

I beni ai lotto n.1 sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto geometra Marco Cecera, 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 consultabile sui siti internet sotto indicati, informazioni presso il Liquidatore Giudiziale dott.ssa Paola Nannucci.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla relazione tecnica, e senza garanzia per, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, od oneri di qualsiasi genere.

Il Liquidatore Giudiziale è disposto a ricevere offerte irrevocabili d'acquisto al fine di valutare la vendita dell'intero lotto considerando che è pervenuta un'offerta competitiva.

2. Gli interessati sono tenuti a formulare proposta scritta.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere a pena di ammissibilità i seguenti elementi: a) esatta identificazione dell'offerente; b) fotocopia di documento d'identità per le persone fisiche o certificazione camerale con le generalità del rappresentante legale per le persone giuridiche; c) dichiarazione espressa di accettazione delle norme e condizioni riportate nell'Avviso recante invito a presentare offerte di acquisto, nonché del bene posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art.2922 c.c., così come descritto nelle relazioni redatta dal geom. Marco Cecera; d) il prezzo offerto per l'acquisto dei beni, oltre imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali, spese vendita, passaggio proprietà, compenso notaio, cancellazione iscrizioni e trascrizioni nei registri immobiliari, ecc.; e) indirizzo pec al quale ricevere le comunicazioni della procedura di Concordato Preventivo.

3. Le proposte dovranno pervenire, in busta chiusa riportante la dicitura " Tribunale di Spoleto – offerta di acquisto beni immobili o mobili Concordato Preventivo n.12/2016 lotto 1 – entro e non oltre le ore 12.30 del **3 NOVEMBRE 2026**, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, in Via S. Carlo n.3- Spoleto (PG), a mani

o anche mediante assicurata A.R.(per l'assicurata varrà la data di ricevimento postale presso il destinatario). Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta inesistente e di conseguenza non presa in considerazione dagli organi della procedura. Ad esse dovrà essere allegato assegno circolare pari al 20 per cento dell'importo offerto intestato a " Concordato Preventivo n.12/2016", a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo.

L'apertura delle buste contenente l'offerta irrevocabile di acquisto, avverrà il giorno **4 NOVEMBRE 2026 alle ore 9.30** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Spoleto Via S. Carlo n.3. Tel e fax 0743/45707.

4. Nella proposta si dovrà specificare che si intende acquistare il lotto 1.

5. Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente o a mezzo di procuratore legale, non sono ammissibili proposte per persona da nominare.

6. Successivamente, nel giorno stabilito per l'apertura delle buste, sempre indicato nell'avviso recante invito a presentare offerte di acquisto, il Liquidatore Giudiziale provvederà alla redazione di un apposito verbale.

7. La presentazione dell'offerta, anche in caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura, i quali, in caso di pluralità di offerte per un importo superiore o comunque pari al prezzo base indicato, daranno vita a una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con rilanci minimi stabiliti nell'avviso recante invito a presentare offerte di acquisto. La gara si terrà in data, ora e luogo, che saranno comunicati agli offerenti con almeno 10 giorni di preavviso. Agli offerenti la cui domanda di acquisto non troverà accoglimento saranno immediatamente restituiti gli assegni consegnati per cauzione.

8. Le offerte pervenute dopo la conclusione della gara come disposto dall'art. 107, comma 4 L.F., di importo pari ad almeno il 110% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, saranno ammesse a nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio, i precedenti offerenti e il nuovo offerente, valgono le modalità stabilite nel presente avviso, sia per la presentazione dell'offerta, che deve pervenire al Liquidatore Giudiziale entro il termine di cui all'art. 107, comma 5 L.F., sia per lo svolgimento della gara la cui data e luogo sarà comunicata al Comitato dei Creditori e la Giudice Delegato.

9. L'atto definitivo di trasferimento dei beni posti in vendita sarà stipulato entro 90 giorni dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione, dinanzi al notaio designato dagli organi della procedura, previo contestuale pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da consegnare a mani del Liquidatore Giudiziale. Nel caso in cui l'offerente non provveda al versamento del saldo prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non sarà restituito, ma sarà incamerato a titolo di penale.

10. I beni saranno trasferiti: liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, con immissione in possesso il quindicesimo giorno successivo alla data di stipula del relativo atto notarile.

11 Gli interessati dovranno considerare anche le commissioni a carico dell'acquirente calcolate sul valore di aggiudicazione da versare alla società Abilio Spa calcolato secondo i seguenti criteri per i lotti n.1), n.2) per ogni scaglione di cui sotto:

Fino a €. 150.000,00 - 3% del valore di vendita con un minimo di €. 1.000,00;

Da €. 150.000,01 fino a €. 300.000,00 - 2,5% del valore di vendita;

Da €. 300.001,00 fino a €. 700.000,00- 2% del valore di vendita;

Oltre €. 700.001,00 -1,5% del valore di vendita.

IT Auction dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio Spa., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

12. Le imposte di legge e tutte le spese riguardanti la vendita, il passaggio di proprietà, il compenso del notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizione nei registri immobiliari, ecc, saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà al Liquidatore Giudiziale al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

13. L'Avviso recante invito a presentare offerte di acquisto non costituirà offerta al pubblico ex art.1366 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporterà per la procedura di Concordato Preventivo e per i suoi Organi alcun obbligo o impegno di alienazione dell'offerta di acquisto, e per questi alcun diritto qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

14. Gli Organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere, ovvero interrompere definitivamente la vendita degli immobili fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute. Del pari, formalizzata l'accettazione di offerta di acquisto, si riservano di prorogare il termine di 90 giorni previsto per la stipula del relativo atto notarile di vendita di ulteriori 90 giorni.

15. Le trattative sono coperte dal dovere di riservatezza. Gli offerenti, fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione dell'offerta, dovranno impegnarsi a considerare tutte le informazioni oggetto del presente invito come strettamente riservate, ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione o presentazione dell'offerta.

16. Copia dell'Avviso recante invito a presentare offerte di acquisto sarà pubblicato sui siti previsti dalla società Abilio Spa:

www.idealista.it, www.capannoneinvendita.it, www.negoziainvendita.it, www.casaoncase.com, www.casaportal.it, www.immobiliweb.com, www.livellocasa.it, www.aladinoannunci.com, www.immobiliare.mitula.it, www.gohome.it, www.trovacasa.net, www.casenuove.net, www.prossimacostruzione.it, www.w.appartamentovendesi.it, www.casainvendita.com, www.terrenoinvendita.it, www.saldiimmobiliari.com, www.subitoimmobili.it. La lista integrale dei portali su cui Abilio Spa sponsorizza gli immobili è visualizzabile al seguente link: <http://bit.ly/1NJhN8e>

Pubblicazione dell'annuncio di vendita su numerosi **portali internazionali on-line ad alta visibilità** dedicati alle vendite immobiliari, ivi indicati: www.idealista.com, www.immobilienscout24.de, www.themovechannel.com, www.seloger.com, www.globalpropertyguide.com, www.juwai.com, www.themovechannel.com, www.homesgofast.com, www.moveworldwide.net, www.propertyo.com, www.eurobrix.com, www.medhead.com, www.finestglobal.com, www.magicbricks.com, www.nubricks.com.

17. Gli interessati potranno prendere visione di copia della relazione tecnica e dell'altra documentazione concernente il compendio immobiliare disponibile mediante contatto per il Liquidatore Giudiziale; potranno, inoltre, concordare un sopralluogo per visitare il complesso.

18. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Spoleto o presso la Dott.ssa Paola Nannucci (studio in Spoleto - Via San Carlo n.3, tel. e fax 0743-45707).

Spoleto, lì 24 Settembre 2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Paola Nannucci
