Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5.2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Mauro Pacioselli

Professionista Delegato: Dott.ssa Enrica Capoccia

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART 107 co.1 L.F.

La sottoscritta Dott.ssa Enrica Capoccia, iscritta al n. 1264/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia ed al n. 179818 del Registro dei Revisori Legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, domiciliata in Perugia, via Cimarosa n. 50,

in qualità di Professionista Delegato alle Vendite nel Concordato preventivo n. 5/2016 del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno **16 Dicembre 2026 alle ore 10:30** si terrà l'ottava gara competitiva finalizzata alla vendita dei seguenti beni presso il suo studio in Perugia, fraz. San Sisto, Via D. Cimarosa n. 50/A, saranno posti in vendita alle infradescritte condizioni:

IMMOBILE VIA PONCHIELLI- CORCIANO

Diritti di piena proprietà di immobile posto su tre piani fuori terra e tetto piano con cordolo rivestito in pannelli metallici. Il fabbricato presenta anche un collegamento esterno sopraelevato e pedonale con il corpo di fabbrica adiacente, è rappresentato da alcune unità immobiliari facenti parte di un complesso a destinazione commerciale e direzionale, sito in Comune di Corciano, in Via Ponchielli. Trattasi di una zona commerciale in forte espansione che gode della vicinanza dello svincolo della E45, uscita Olmo. Il fabbricato di maggiori consistenze e di recente edificazione insiste all'interno di una corte comune a tutti gli immobili, alla quale si accede tramite due cancelli carrabili con apertura a scorrimento. Tale corte è adibita a corsia di manovra e parcheggio fruitori e clienti e presenta pavimentazione con manto bituminoso e posti auto in parte con pavimentazione in autobloccanti drenanti. La corte risulta anche delimitata su tutti i lati con muretto in c.a. e soprastante rete metallica plastificata. Esternamente il fabbricato presenta struttura in c.a. con tamponatura in pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati con colonne rivestite in mattoni faccia a vista.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli Lotti oggetto di vendita, costituenti il cespite sopra descritto.

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CORCIANO(Codice C990) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		39	1701	5			C/1	5	200 m²	Totale: 207 m²	Euro 4.575,81	VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2016 protocollo n. PG0207475 in atti dal 05/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 76044.1/2016)	Annotazione Notifica
2		39	1701	10			A/10	1	12 vani	Totale: 304 m²	Euro 3.222,69	VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		39	1701	17			C/1	4	249 m²	Totale: 261 m²	Euro 4.886,71	VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		39	1701	18			C/2	6	33 m²	Totale: 39 m²	Euro 73,29	VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		39	1701	19			C/3	U	68 m²	Totale: 79 m²	Euro 245,83	VIA AMILCARE PONCHIELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

LOTTO 1 – Negozio P.T. – fg.39 part. 1701 sub. 5

Trattasi di una unità immobiliare a piano terra che si affaccia sul lato ovest, opposto all'ingresso alla corte comune. Tale unità attualmente è destinata a scuola di danza, pur mantenendo la destinazione catastale-urbanistica a negozio. Tramite una porta con struttura metallica e pannellatura in vetro si accede all'unità immobiliare che di fatto si compone di zona ingresso, due sale per allenamento e ballo, spogliatoio, ripostiglio e bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq 218 circa. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono di livello medio alto e precisamente:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura ad

eccezione delle sale per allenamento e ballo che presentano pavimento in monocottura con soprastante rivestimento in laminato;

- pareti perimetrali parte in vetro oscurato a tutta altezza e parte

in muratura intonacata e tinteggiata;

- tramezzature interne parte in cartongesso con pareti attrezzate;

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto termoidraulico privo di caldaia;
- impianto di riscaldamento mobile con diffusori di aria calda elettrici;
- porta di accesso e porte delle uscite di sicurezza in struttura metallica e pannellature in vetro;
- porte interne degli spogliatoi in PVC a soffietto;
- porta del ripostiglio e dei bagni in legno tamburato e verniciato;
- bagno dotato degli usuali accessori.

Si precisa che rispetto alla planimetria catastale, l'unità immobiliare in oggetto presenta una distribuzione degli spazi interni difforme. Tale difformità è dovuta solamente alla installazione di divisori in struttura leggera.

A 1	FG. 39 PART. 1701 SUB 5 NEGOZIO P.T.							
descrizione	**lungh ezza**	**4,00**	**superficie**	**coefficiente**	**sup. comm.**	**sup. ar-rot.**	**val. unit.**	**val. tot.**
NEGOZIO P.T.	14,65	14,30	209,50	1,00	209,50			
mura perimetrali e portanti	59,10	0,30	17,73	0,50	8,87			
TOTALI					218,36	**218,00**	1.500,00	**327.000,00**

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

Per questa unità immobiliare è stata presentata C.I.L.A. n°37/2023 prot. 9160 del 08/03/2023 riguardante la richiesta di sanatoria per opere realizzate in assenza di "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" consistenti nella modifica della distribuzione interna (art. 146 della l.r. 1/2015).

In data 08/07/2024 prot. n. 24593 è stata presentata la "Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità" N° 37/2024.

Successivamente è stata presentata la Denuncia di Variazione catastale con la quale è stata modificata la classe (da 5 a 4) ed un abbassamento della rendita da € 4.575,81 a 3.611,07

Dati della richiesta	**Comune di CORCIANO (Codice:C990)**
	Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 39 Particella: 1701 Sub.: 5**

INTESTATO

1	S.A.F.I. S.P.A. sede in PERUGIA (PG)	01710860543*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 19/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**39**	**1701**	**5**			**C/1**	**4**	**184 m²**	**Totale: 195 m²**	**Euro 3.611,07**	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/10/2023 Pratica n. PG0105168 in atti dal 19/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 105168.1/2023)
Indirizzo	VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 6 Piano T											
Notifica				**Partita**					**Mod.58**			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'immobile risulta locato con contratto registrato al num. 7116/2015, sottoscritto in data 27/07/2015, con scadenza 31/08/2021 canone annuo attuale pari ad 12.997,56 tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.

VALORE DI PERIZIA: € 327.000,00
(trecentoventisettemila,00)

PREZZO BASE SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA € 173.871,00
(centosettantatremilaottocentosettantuno/00)

PREZZO BASE OTTAVA ASTA RIBASSATO DEL 10% €
156.484,00 (centocinquantaseimilaquattrocentottantaquattro/00)

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

RILANCIO MINIMO: **€ 10.000,00**
(diecimila/00)

LOTTO 2 – Ufficio P.1 – fg.39 part. 1701 sub. 10

L'ufficio direzionale è sito al piano primo del fabbricato, al quale si accede tramite il vano scala comune, dotato anche di ascensore, che insiste sul lato nord del complesso immobiliare. Tramite una porta a due ante in struttura metallica e vetro si accede all'unità in oggetto, la quale si compone di ingresso, sala d'attesa, ripostiglio, uffici open-space con divisori in pannelli di vetro, tre bagni ed ufficio direzionale con bagno privato; il tutto per una superficie commerciale di mq 293 circa.

Le caratteristiche di finitura dei locali sopra elencati sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in moquette ad eccezione dei locali

bagni che presentano pavimento rivestito in piastrelle in monocottura;

- pareti perimetrali parte in vetro a tutta altezza e parte in

pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati;

- tramezzature interne parte in cartongesso e parte in struttura metallica e pannelli in vetro con porte integrate;
- impianto elettrico interamente sotto traccia con corpi illuminanti a soffitto inseriti nei pannelli della controsoffittatura;
- impianto termoidraulico dotato di caldaia, alimentata a metano, con radiatori in alluminio installati solo nei bagni;
- impianto di riscaldamento e condizionamento dei locali ufficio con split a parete;
- porta dei bagni in legno tamburato e verniciato;
- bagni dotati degli usuali accessori;
- bagno privato all'interno dell'ufficio direzionale dotato degli usuali accessori oltre alla cabina doccia.

Si precisa che l'unità immobiliare appena descritta è stata rifinita con materiali di pregio. Si fa anche presente che le pareti divisorie mobili e le pareti attrezzate sono state installate dal conduttore e per tale motivo non sono state considerate nella stima.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

A2	FG. 39 PART. 1701 SUB 10 UFFICIO P.1							
	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrot.	val. unit.	val. tot.
UFFICI	17,00	15,00	255,00	1,00	255,00			
	10,40	2,60	27,04	1,00	27,04			
	5,30	0,40	2,12	1,00	2,12			
mura perimetrali e portanti	70,20	0,25	17,55	0,50	8,78			
TOTALI					292,94	**293,00**	1.600,00	**468.800,00**

Per questa unità immobiliare è stata presentata C.I.L.A. n°38/2023 prot. 9183 del 08/03/2023 riguardante la richiesta di sanatoria per opere realizzate in assenza di "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" consistenti nella modifica della distribuzione interna (art. 146 della l.r. 1/2015)

In data 08/07/2024 prot. n. 24542 è stata presentata la "Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità" N° 36/2024.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

Successivamente è stata presentata la Denuncia di Variazione catastale con la quale è stata modificata la consistenza (da 12 vani a 11) ed un abbassamento della rendita da € 3.222,69 a 2.954,13.

Dati della richiesta	**Comune di CORCIANO (Codice:C990)**
	Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 39 Particella: 1701 Sub.: 10**

INTESTATO

1	S.A.F.I. S.P.A. sede in PERUGIA (PG)	01710860543*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 19/10/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**39**	**1701**	**10**			**A/10**	**1**	**11 vani**	**Totale: 307 m²**	**Euro 2.954,13**	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/10/2023 Pratica n. PG0105170 in atti dal 19/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 105170.1/2023)
Indirizzo	VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 6 Piano 1											
Notifica					**Partita**				**Mod.58**			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'immobile risulta locato con contratto del 13.08.2021, con scadenza al 30.09.2027, registrato al num. 8002/2021 e canone annuo pari ad € 21.908,88, con previsione di rinnovo tacito per ulteriori 6.

VALORE DI PERIZIA : € 468.800,00
(quattrocentosessantaottomilaottocento,00)

PREZZO BASE SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA: € 249.140,00
(duecentoquarantanovemilacentoquarantae/00) ,

PREZZO BASE OTTAVA ASTA RIBASSATO DEL 10%: € 224.226,00 (duecentoventiquattromiladuecentoventisei/00)

RILANCIO MINIMO: €10.000,00
(diecimila/00)

LOTTO 3 – Ristorante-pizzeria P.T. – fg.39 part. 1701 sub. 17-18-19

Sul lato fronte strada, al piano terra del fabbricato, si affaccia l'unità immobiliare adibita a ristorante pizzeria. Tramite una porta in struttura metallica con pannellatura in vetro si accede al ristorante che si compone di una sala attrezzata con bancone bar e pizzeria a vista, una sala di dimensioni inferiori sul retro, cucina, ripostiglio, locale magazzino con celle frigorifere e bagni per personale e clienti. La superficie commerciale complessiva è di mq 443 circa (di cui 335 per il sub. 17, mq. 36 per il sub. 18 e mq. 72 per il sub. 19). Le caratteristiche di finitura dei locali sopra elencati sono le seguenti:

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

- pavimento delle sale per la ristorazione rivestite con parquet a

listelli ed in parte rivestito con resine;

- pavimento dei locali cucina, magazzino e bagni rivestiti in mattonelle in monocottura;
- pareti perimetrali parte in struttura metallica e vetro a tutta altezza e parte in pannello pre-fabbricato intonacato e tinteggiato;
- pareti della cucina e dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- tramezzature interne parte in cartongesso e parte in laterizi intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico interamente sotto traccia ad eccezione dei locali di servizio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con split a soffitto in parte integrati nella controsoffittatura;
- porte di ingresso, sia principale che quelle di accesso al locale cucina, magazzino e sala sul retro, in struttura metallica e vetro;
- porte interne dei bagni in legno tamburato;
- bagni dotati degli usuali accessori.

Si precisa che stante la destinazione dell'unità immobiliare, in fase di sopralluogo quest'ultima presentava sistemazioni interne atte a rendere i locali maggiormente fruibili ed accoglienti per la ristorazione (porzioni di sala con pavimentazione rialzata, controsoffittatura sagomata, riproduzione di colonne e ringhiere, ecc).

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

L'unità immobiliare appena descritta gode anche di spazi sul lato frontale, per l'accoglienza dei clienti nei periodi primaverili- estivi

A3	FG. 39 PART. 1701 SUB 17 P.T.							
descrizione	**lunghezza**	**larghezza**	**superficie**	**coefficiente**	**sup. comm.**	**sup. arrot.**	**val. unit.**	**val. tot.**
RISTORANTE	14,75	7,25	106,94	1,00	106,94			
	10,00	9,25	92,50	1,00	92,50			
CUCINA	7,00	5,30	37,10	1,00	37,10			
RIPOSTIGLI E BAGNI	9,25	5,30	49,03	1,00	49,03			
ASCANSORE - VANO SCALA	7,60	5,30	40,28	1,00	40,28			
mura perimetrali e portanti	93,70	0,20	18,74	0,50	9,37			
TOTALI					335,21	**335,00**	1.800,00	**603.000,00**

A4	FG. 39 PART. 1701 SUB 18 MAGAZZINO P.T.							
descrizione	**lunghezza**	**larghezza**	**superficie**	**coefficiente**	**sup. comm.**	**sup. arrot.**	**val. unit.**	**val. tot.**
MAGAZZINO P.T.	7,00	4,80	33,60	1,00	33,60			
mura perimetrali e portanti	23,60	0,20	4,72	0,50	2,36			
TOTALI					35,96	**36,00**	1.600,00	**57.600,00**

A5	FG. 39 PART. 1701 SUB 19 LABORATORIO P.T.							
descrizione	**lunghezza**	**larghezza**	**superficie**	**coefficiente**	**sup. comm.**	**sup. arrot.**	**val. unit.**	**val. tot.**
LABORATORIO P.T.	9,80	7,00	68,60	1,00	68,60			
mura perimetrali e portanti	34,40	0,20	6,88	0,50	3,44			
TOTALI					72,04	**72,00**	1.600,00	**115.200,00**

Per queste tre unità immobiliari (sub. 17-18-19) è stata presentata S.C.I.A. n°106/2023 prot. 19925 del 29/05/2023 per opere consistenti in:

- unione dei tre locali mediante apertura di n°2 porte su tramezzi divisori in muratura e modifica della distribuzione interna;
- cambio di destinazione d'uso del Laboratorio artigianale a locale commerciale (Ristorante).

In data 03/09/2024 prot. n. 31083 è stata presentata la "Dichiarazione per l'agibilità" N° 47/2024. (artt.137, comma 2 e 138 l.r. 1/2015)

Dopo tale intervento sono state presentate le Denunce di Variazione catastale con le quali:

- sono stati soppressi i sub. 17 e 19 per la creazione del sub.26
- nuova planimetria del sub.18 per collegamento dello stesso al sub.26.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale												Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale												Dati di classamento proposti	
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		39	1701	18	VIA AMILCARE PONCHIELLI (ELLERA), 6, p. T	U	C/2	6	35	41	77,73	

L'immobile risulta locato con contratto registrato al num. 9675/2021 del 24/09/2021, con scadenza al 30.09.2027 e tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni e canone annuo pari ad € 48.000,00, con previsione di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni.

VALORE DI PERIZIA: €775.800,00
(settecentosettantacinquemilaottocento,00)

PREZZO BASE D'ASTA SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA: € 412.308,00

(quattrocentododicimilatrecentootto/00)

PREZZO BASE OTTAVA ASTA RIBASSATO DEL 10%: € 371.077,00 (trecentosettantunomilasettantasette/00)

RILANCIO MINIMO: €10.000,00
(diecimila/00)

LOTTO 4 – Negozio P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 25

Negozio a piano terra che si affaccia sul lato frontale del fabbricato, ed è adiacente all'unità immobiliare destinata a ristorazione appena descritta. E' questa la porzione di maggior pregio dello stabile in quanto posta frontalmente all'ingresso carrabile e con buona visibilità dalla strada. Il negozio, al quale si accede direttamente dalla corte comune, tramite una porta in struttura metallica e vetro, si compone di un unico locale open-space oltre ad un ripostiglio e bagno. L'intera unità immobiliare, ad oggi adibita a negozio di abbigliamento, interessa una superficie commerciale di mq 221 circa. le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

- pareti perimetrali parte in struttura metallica e vetro a tutta altezza e parte in muratura intonacata e tinteggiata;
- pareti dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- tramezzature interne parte in cartongesso e parte in laterizi intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con split a soffitto integrati nella contro-soffittatura;
- porte di ingresso in struttura metallica e vetro;
- porte interne dei bagni in legno tamburato;
- bagni dotati degli usuali accessori.

A 6	FG. 39 PART. 1701 SUB 25 NEGOZIO P.T.							
descri-zione	**lunghezza**	**lar-ghezza**	**superficie**	**coefficiente**	**sup. comm.**	**sup. arrot.**	**val. unit.**	**val. tot.**
NEGOZIO P.T.	14,70	14,65	215,36	1,00	215,36			
mura perimetrali e portanti	29,35	0,30	8,81	0,50	4,40			
	29,35	0,10	2,94	0,50	1,47			
TOTALI					221,23	**221,00**	2.000,00	**442.000,00**

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

							0 0	

L' unità immobiliare in argomento è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

Tipo di autorizzazione	n.	Del	Prot. n.	Oggetto
Permesso di Costruire	8530	30/04/99	15832	Progetto costruzione n°4 capannoni
Concessione Edilizia	455	22/11/00		Progetto costruzione complesso imm.re
Concessione Edilizia	404	30/10/01		Progetto costruzione complesso imm.re
Concessione Edilizia	532	21/01/02	26237	Modifica Facciate
Permesso di Costruire	96	07/05/04	3989	Cambio destinazione a Comm/direzionale
S.C.I.A.	107	21/07/16		Cambio desti. d'uso da banca a negozio

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata in data 03/08/2016 la Dichiarazione che Tiene Luogo dell'Agibilità. La precedente agibilità a cui si riferisce tale dichiarazione è la n° 79 del 11/08/2011.

L'immobile risulta libero.

VALORE DI PERIZIA : €442.000.00
(quattrocentoquarantaduemila,00)

PREZZO BASE D'ASTA SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA € 185.597,00
(centottantacinquemilacinquecentonovantasette/00)

PREZZO BASE OTTAVA ASTA RIBASSATO DEL 10% :
€ 167.037,00 (centosessantasettemilatrentasette/00)

RILANCIO MINIMO : € 10.000,00
(diecimila/00)

TITOLI DI POSSESSO

Le unità immobiliari, sono attualmente locate, come di seguito riportato:

1. **LOTTO 1**- Negozio P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 5 – immobile locato all'associazione Sportiva Dilettantistica OMISSIS con contratto del 27.07.2015, registrato al num. 7116/2015,

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

sottoscritto in data 27/07/2015, con scadenza 31/08/2021 canone annuo pari ad € 12.997,56, tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.

2. **LOTTO 2**- Ufficio P.1 – fg. 39 part. 1701 sub. 10 – immobile locato alla OMISSIS con contratto del 13.08.2021, con scadenza al 30.09.2027, registrato al num. 8002/2021 e canone annuo pari ad € 21.908,88 , con previsione di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni.

3. **LOTTO 3** - Ristorante P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 17-18-19 - immobile locato alla OMISSIS con contratto del 24.09.2021, con scadenza al 30.09.2027, registrato al num.9675/2021 e tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni e canone annuo pari ad € 48.000,00 + IVA con previsione di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni.

4. **LOTTO 4** – Negozio P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 25 - immobile libero

A seguito della denuncia di Variazione intervenuta in data 20.03.2024, le rendite catastali sono state modificate così come riportato nello schema che segue:

		Foglio	Particela	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita		Differenza euro
Ristorante	precedente soppresso	39	1701	17	C/1	4	249	261	4.886,71	5.132,54	1.245,70
Laboratorio	precedente soppresso	39	1701	19	C/3	U	68	79	245,83		
Ristorante nuovo	attuale	39	1701	26	C/1	4	325	361	6.378,24	6.378,24	
Sala danza	precedente	39	1701	5	C/1	4	200	207	4.575,81		-964,74
	attuale	39	1701	5	C/1	5	184	195	3.611,07		
Magazzino	precedente	39	1701	18	C/2	6	33	39	73,29		4,44
	attuale	39	1701	18	C/2	6	35	41	77,73		
Ufficio	precedente	39	1701	10	A/10	1	12 vani	304	3.222,69		-268,56
	attuale	39	1701	10	A/10	1	11 vani	307	2.954,13		

Detta variazione non comporta modifiche rispetto alle originarie condizioni di vendita, in quanto le medesime contemplavano già la previsione delle modifiche medesime.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

Per l'immobile oggetto di valutazione il Comune di Corciano ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 8530 del 30.04.1999;
- Concessione Edilizia n. 455 del 22.11.2000;
- Concessione Edilizia n. 404 del 30.10.2001;
- Concessione edilizia n. 532 del 21.01.2002, prot. 26237;
- Permesso di costruire n. 96 del 07.05.2004, prot. 3989;
- Permesso di costruire n. 152 del 14.04.2005, prot. 11857;
- Permesso di Costruire n. 6 del 7.05.2004 immobile A3;
- Permesso di Costruire n. 152 del 13.05.2005 in variante al precedente n. 6/2005;
- Certificato di Agibilità – prot. n. 40085 del 22.12.2005 riguardante per l'immobile;
- Certificato di Agibilità – prot. n. 24769 del 13.05.2005 rilasciato per l'immobile A3;
- Certificato di Agibilità – del 13.05.2005 rilasciato per l'immobile A2;

Si precisa che l'attuale destinazione urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Corciano,Zone CAI 1: aree di completamento e integrazione, modi di intervento ammessi - come Articolo 45.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DI STUDIO E DALLE RISULTANZE DELLE INDAGINI

Dall'accesso effettuato presso il Comune di Corciano e dai documenti originali reperiti è risultato che l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

Tipo di autorizzazione	n.	Del	Prot. n.	Oggetto
Permesso di Costruire	8530	30/04/99	15832	Progetto costruzione n°4 capannoni
Concessione Edilizia	455	22/11/00		Progetto costruzione complesso imm.re
Concessione Edilizia	404	30/10/01		Progetto costruzione complesso imm.re
Concessione Edilizia	532	21/01/02	26237	Modifica Facciate
Permesso di Costruire	96	07/05/04	3989	Cambio destinazione a Comm/direzionale
S.C.I.A.	107	21/07/16		Cambio desti. d'uso da banca a negozio

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata in data 03/08/2016 la Dichiarazione che Tiene Luogo dell'Agibilità. La precedente agibilità a cui si riferisce tale dichiarazione è la n° 79 del 11/08/2011.

Il tecnico incaricato, in base a quanto sopra esposto, considerato che:

• l'autorizzazione e la planimetria sono rispondenti allo stato di fatto dell'immobile;

• l'uso è conforme all' agibilità dichiarata;

• l'intestazione e la consistenza catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

Ha rilevato che l'immobile in oggetto risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi ed alla vigente normativa catastale.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili sono state poi estrapolate le note di iscrizioni, come di seguito riportate:

• **ISCRIZIONE** Registro particolare 8171 del 14.09.2007 : ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo, gravante sugli immobili afferenti il lotto A, a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

• **ISCRIZIONE** Registro particolare 9678 del 29.10.2007 : ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo, gravante sugli immobili afferenti il lotto A, a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Regolarità edilizia

Per l'immobile oggetto di valutazione il Comune di Corciano ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 8530 del 30.04.1999;
- Concessione Edilizia n. 455 del 22.11.2000;
- Concessione Edilizia n. 404 del 30.10.2001;
- Concessione edilizia n. 532 del 21.01.2002, prot. 26237;
- Permesso di costruire n. 96 del 07.05.2004, prot. 3989;
- Permesso di costruire n. 152 del 14.04.2005, prot. 11857;
- Permesso di Costruire n. 6 del 7.05.2004 immobile A3;
- Permesso di Costruire n. 152 del 13.05.2005 in variante al precedente n. 6/2005;
- Certificato di Agibilità – prot. n. 40085 del 22.12.2005 riguardante per l'immobile;
- Certificato di Agibilità – prot. n. 24769 del 13.05.2005 rilasciato per l'immobile A3;

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

• Certificato di Agibilità – del 13.05.2005 rilasciato per l'immobile A2;

- C.I.L.A. relative alle sanatorie opere interne dei sub. 5 e 10
- S.C.I.A. relativa al progetto di ristrutturazione ed unione di due unità immobiliari - sub. 18 e 26 (Ex su.17-19)
- "Dichiarazione per l'Agibilità" dei sub.18 e 26
- "Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità" dei sub.5 e 10

Si evidenzia che rimangono da portare a termine le lavorazioni di adeguamento richieste in termini di areazione dei locali.

Si precisa inoltre che l'attuale destinazione urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Corciano Zone CAI1: aree di completamento e integrazione, modi di intervento ammessi - come Articolo 45.Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita, ai contratti di locazione e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura alle seguenti condizioni:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data della vendita**, allo studio presso il quale lo scrivente Professionista Delegato risulta domiciliato, sito in Perugia, Loc. San Sisto, Via Cimarosa 50/A. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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. Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti;

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

2. L'offerta deve essere presentata per singoli lotti;

3. il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **60 (giorni) giorni dall'aggiudicazione**;

4. l'offerta d'acquisto, **in bollo**, dovrà contenere: **a)** il cognome il nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale aggiornato attestante i poteri del legale rappresentante offerente o la delibera di conferimento dei poteri; **b)** l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti numero della procedura e numero del lotto); **d)** l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il termine di 60 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta; **e) <u>l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di riconoscere il diritto di prelazione ex art 38 L.392/1978</u>**; **f)** l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

5. all'offerta dovrà essere allegata all'interno della busta, a pena di esclusione, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a: "C.P. 5/2017 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, nonché la dichiarazione di presa visione e accettazione del contenuto della perizia che deve intendersi qui per intero richiamata;

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

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 verrà 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. in presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta;

8. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta secondo le modalità stabilite in quella sede dal professionista. In caso di più offerte il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori ad **€ 10.0000 (diecimila/00)**. Il bene sarà aggiudicato provvisoriamente a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà provvisoriamente a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo del prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà provvisoriamente a chi ha depositato l'offerta per primo;

9. in caso di aggiudicazione provvisoria, l'offerente dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione;

10. si avvisa, altresì, l'offerente che si sia reso aggiudicatario provvisorio del compendio immobiliare che: entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà provvedere al saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "C.P. 5/2017 Tribunale di Perugia", nonché, nel medesimo termine al versamento di un fondo spese che il professionista delegato provvederà a comunicargli previo accordo con gli organi della procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "C.P. 5/2017 Tribunale di Perugia" presso il predetto Studio ove il Professionista Delegato risulta domiciliato, in Perugia, San Sisto, Via Cimarosa n. 50/A, nel medesimo termine a pena di decadenza e perdita della cauzione.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

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

12. nel caso in cui non siano state proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito, ovvero le offerte non siano efficaci, ovvero nel caso in cui la presente vendita ex art. 107 co.1 L.F. non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, successivi esperimenti verranno disposti nei modi e nei termini stabiliti dal Liquidatore in accordo con organi della procedura.

13. il presente avviso verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché pubblicizzato per via telematica mediante inserimento di breve annuncio, unitamente al testo integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia (www.tribunali.it/perugia- link "astalegale.net" sotto la voce "vendite giudiziarie"). 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; saranno invece omessi i confini del bene. Il Professionista Delegato notificherà l'avviso ai creditori iscritti, alla società debitrice, ai confinanti risultanti dalla perizia e ai conduttori almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita.

14. Il trasferimento, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, avverrà mediante decreto di trasferimento o mediante stipula dell'atto di vendita presso il notaio di comune indicazione, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Liquidatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione con oneri a carico dell'aggiudicatario..

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

15. L'aggiudicazione definitiva avverrà condizionatamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore. Il conduttore riceverà comunicazione dalla parte cedente dell'intervenuta aggiudicazione e della volontà di procedere alla vendita. Secondo quanto stabilito dall'art. 38 L.392/1978, il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, nelle forme stabilite dalla Legge, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.
Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.
Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.
Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.
L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

16. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché pubblicizzato per via telematica mediante inserimento di breve annuncio, unitamente al testo integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia (www.tribunali.it/perugia- link "astalegale.net" sotto la voce "vendite giudiziarie"), quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.

17. Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

18. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di ammissione al Concordato, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

19. Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

20. Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di cancellazione dei gravami, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

21. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, come disposto dall'art. 2 co.7 D.M. n 227 del 15.10.2015 la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

22. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

23. Gli immobili oggetto del presente avviso potranno, all'atto del trasferimento, avere una diversa identificazione catastale in relazione alle necessità di adeguamento descrittivo, catastali, urbanistico.

Eventuali riduzioni in pristino saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

24. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al medesimo Professionista Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista Delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

25. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato dal notaio che verrà individuato in accordo con gli organi della procedura, a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore.

26. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

27. Inadempimento dell'aggiudicatario **-** Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

28. Disposizioni finali

29. Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

30. Si precisa che la vendita del complesso immobiliare a corpo e non a misura è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

31. La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

32. Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Liquidatore e dal professionista delegato.

33. Ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato.

Enrica Capoccia
Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Cimarosa, 50/A – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
PEC enrica.capoccia@legalmail.it
Mail enrica.capoccia@gmail.com

34. Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge, con i richiami alle norme della procedura.

Perugia, lì 19 Ottobre 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Enrica Capoccia

