TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 1/2026

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa STEFANIA MONALDI

COMMISSARI GIUDIZIALI: Dott. Roberto Coscia - Avv. Ivano Briganti

*** * * * ***

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO DI COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALBEROBELLO (BA)

****

Nella procedura di concordato preventivo n. 1/2026, il Notaio Francesco Ansidei di Catrano di Perugia, individuato per lo svolgimento della procedura competitiva ed incaricato della redazione degli atti di vendita

P R E M E S S O

A) che con sentenza 15 maggio 2026 il Tribunale di Perugia ha omologato il concordato in continuità della "RENZINI S.r.l.";

B) che "RENZINI S.r.l. in Concordato Preventivo" è proprietaria di un complesso immobiliare in Alberobello (BA), che si compone di un opificio industriale destinato a cantina di vinificazione meglio di seguito descritto;

C) che nell'ambito della Procedura è stata redatta relazione tecnica e di stima dal Dott. Andrea Arcelli e dal Dott. Paolo Pizzichelli in data 24 marzo 2025, **che si allega al presente Avviso sub. "A"**, omessi gli allegati;

D) che nella menzionata sentenza il Tribunale di Perugia ha disciplinato le modalità di vendita competitiva del predetto complesso immobiliare prevedendo che - a seguito dell'acquisizione da parte della società RENZINI

S.R.L. di offerte d'acquisto per un prezzo comunque non inferiore al valore di stima delle consulenze "Arcelli e Pizzichelli" e con versamento di idonea cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto - si avvierà una procedura competitiva mediante avviso di vendita da affidare a Notaio scelto dalla ricorrente, consentendo di partecipare alla vendita competitiva mediante nuova offerta più alta di quella esistente, con versamento a titolo di cauzione di una somma pari ad almeno il 10% dell'offerta, precisando che l'offerente originario avrà la facoltà di partecipare alla procedura competitiva offrendo un prezzo maggiore della precedente offerta (previa integrazione della cauzione) e disponendo che qualora siano presentate una o più offerte valide si svolgerà dinanzi al Notaio incaricato una gara competitiva con rilanci minimi che saranno indicati dai Commissari Giudiziali in modo da assicurare la massima competizione;

E) che risulta presentata offerta d'acquisto irrevocabile per un corrispettivo di euro 710.000 oltre accessori come per legge, con versamento presso il su indicato Notaio di una cauzione di euro 71.000 a mezzo assegno circolare "non trasferibile" intestato alla "RENZINI S.r.l. in Concordato Preventivo".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

****

Con offerta irrevocabile d'acquisto del 10 agosto 2026**,** l'offerente si è obbligato ad acquistare a corpo, verso il corrispettivo di Euro 710.000 oltre accessori di legge, i beni immobili:

in Comune di Alberobello, complesso immobiliare costituito da un edificio a destinazione cantina, con rata di corte scoperta antistante e corpi di fabbrica accessori, oltre a piccolo edificio terra-cielo, a destinazione abitativa, in stato di fatiscenza, con rata di corte scoperta pertinenziale, in via Due Macelli n. 2 - 8 ed in viale Putignano n. 13 e 15.

Beni censiti nel Catasto dei Fabbricati di Alberobello, in partita ancora intestata a RENZINI S.P.A. in quanto non eseguite le volture catastali dell'atto di trasformazione in società a responsabilità limitata a rogito del Notaio Dr. Pasqualini del 27 luglio 2024, non trascritto, registrato il 31 luglio 2024, prot. 51437 dell'1 agosto 2024 registro imprese, al **foglio 25 con le particelle**
31 sub. 1 Via Provinciale p.le Putignano n. 32 piano T cat. A/4 cl.2 vani 4,5 sup.cat.totale mq. 79/77 R.C. euro 199,87
196 - 526 (graffate) Via due Macelli piano T-1 cat. D/1 R.C. euro 10.845,59
338 Via due Macelli piano S1 cat. C/2 cl.4 mq. 120 sup.cat.totale mq. 157 R.C. euro 452,42
I sedimi dei fabbricati e la corte pertinenziale corrispondono al Catasto dei Terreni di Alberobello, partita 1, **foglio 25 particelle 31 di mq. 109, 196 di mq. 1612, 526 di mq. 675, 338 di mq. 706,** tutte enti urbani.
Confini: via pubblica, Società Vinicola Lippolis, Comune di Alberobello, Tinelli F., Perta R., salvo altri.

Le porzioni immobiliari verranno vendute nello stato di fatto e giuridico attuale, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti siano esse già esistenti in dipendenza dei titoli di provenienza, siano esse derivanti o connessi alla esecuzione della costruzione.
GRAVAMI: gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà di RENZINI S.R.L. in concordato, e saranno venduti liberi da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni. Le formalità pregiudizievoli esistenti saranno oggetto di cancellazione su ordine del Giudice Delegato.

OFFERTA MINIMA Euro 781.000

****

CIO' PREMESSO INVITA

Chiunque sia interessato a formulare proposta migliorativa di acquisto del lotto sopra descritto, alle condizioni e nei termini di seguito indicati:

-I-

MODALITA' DI FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO

La proposta d'acquisto del compendio deve essere depositata o trasmessa **in busta chiusa entro le ore 17.00 del giorno 15 gennaio 2027 presso lo Studio del Notaio Francesco Ansidei di Catrano in Perugia, Via Mario Angeloni n. 57, che rilascerà dichiarazione di ricevimento con indicazione dell'ora e della data di consegna.**

La proposta deve essere consegnata in busta chiusa a mani o a mezzo Raccomandata A/R, anche da persona diversa dall'offerente.

All'esterno della busta dovrà essere indicata unicamente la dicitura: **"PROPOSTA DI ACQUISTO CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 1/2026 - TRIBUNALE DI PERUGIA"**

La proposta, redatta in forma scritta, in lingua italiana e sottoscritta in calce, dovrà contenere:

- L'indicazione del nome, del cognome, della residenza, del codice fiscale, dell'indirizzo e del numero telefonico del proponente, se persona fisica, ovvero della denominazione, della sede legale, del codice fiscale, della partita iva e dell'indirizzo p.e.c., se persona giuridica o società o ente; se l'offerente è coniugato 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 il certificato/visura del Registro Imprese, aggiornata a non oltre 10 giorni precedenti, 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;

- Il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di nullità, all'offerta minima indicata in premessa;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dai CTU dott. Arcelli e dott. Pizzichelli in data 24/03/2025. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- L'elezione del domicilio ove ricevere le comunicazioni inerenti all'esperimento di vendita;
- L'accettazione di tutte le condizioni di vendita esposte nel presente avviso.

La dichiarazione dovrà essere corredata da una copia del documento d'identità e del codice fiscale del proponente o del suo rappresentante legale.
Nella busta contenente la proposta, a pena di nullità dell'offerta, dovrà essere inserito assegno circolare non trasferibile emesso a favore di "RENZINI S.R.L. IN CONCORDATO PREVENTIVO", di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

PROCEDURA COMPETITIVA

Qualora siano presenti una o più offerte valide, il Notaio Francesco Ansidei di Catrano **il giorno 18 gennaio 2027 alle ore 15.30** presso il suo studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 57, procederà dinanzi agli offerenti all'apertura delle buste e a promuovere contestualmente una procedura competitiva.

La gara si svolgerà con rilanci minimi di Euro 10.000,00.

Gli immobili verranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un - tre minuto minuti vi siano stati ulteriori rilanci. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.

In mancanza di adesione alla gara, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta e se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

-III-

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il corrispettivo della vendita sarà quello raggiunto a seguito della procedura competitiva di cui al paragrafo II che precede, all'esito della gara tra gli offerenti.

2) Il corrispettivo della vendita sarà assolto dall'aggiudicatario come segue:

- quanto al 10% mediante imputazione a titolo di prezzo della cauzione versata dall'offerente;
- quanto alla somma residua (pari alla differenza tra l'ammontare del prezzo di aggiudicazione e l'ammontare della cauzione) oltre gli accessori di legge, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione di

aggiudicazione o entro l'atto notarile di stipulazione della vendita se antecedente a detto termine, mediante consegna al Notaio incaricato della vendita di assegno circolare non trasferibile di pari importo emesso in favore di "RENZINI S.R.L. IN CONCORDATO PREVENTIVO", salve diverse modalità da stabilire di concerto tra la ricorrente Renzini S.r.l. e gli organi della procedura concordataria.

3) Gli immobili saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni servitù attiva e passiva, accessorio e pertinenza, con esclusione della garanzia per eventuali vizi e difetti anche occulti.

4) La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

5) Dopo la stipulazione del contratto definitivo di vendita e l'adempimento del corrispettivo, il Commissari Giudiziali, formuleranno istanza al Giudice Delegato affinché ordini la cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni esistenti pregiudizievoli pregiudizievoli ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII. L'adempimento delle relative formalità ed i costi faranno carico alla parte acquirente.

6) Gli immobili in vendita sono dotati dell'attestato di certificazione energetica.

7) L'immissione nel possesso del compendio avverrà con la sottoscrizione del contratto di vendita per tutti gli effetti utili ed onerosi.

8) Il contratto di vendita sarà stipulato previo integrale pagamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione avanti al Notaio Francesco Ansidei di Catrano in Perugia. In difetto di adempimento da parte dell'aggiudicatario, la cauzione resta definitivamente attribuita alla parte venditrice.

9) Le spese notarili e gli oneri fiscali del contratto definitivo di vendita

sono a carico dell’acquirente.

Perugia, 9 novembre 2026

Notaio Francesco Ansidei di Catrano