

AVVISO DI GARA CON IL SISTEMA DELLE OFFERTE SEGRETE PER LA VENDITA DI IMMOBILE

Si rende noto che il giorno **8 del mese di settembre 2026 alle ore 11.00**, presso lo studio del Commissario liquidatore dott.ssa Marcella Galvani, in Perugia, Piazza Italia n. 9, Tel. 075 3724287, si svolgerà una gara tramite il sistema delle offerte segrete in busta chiusa per la vendita dell'unità immobiliare infra descritta, di proprietà della Cooperativa Sociale A.I.D.A.S. in L.C.A., nel prosieguo "AIDAS", sito in Narni (TR), Strada della Colonia n. 6, loc. Altrocanto.

Il Responsabile della Procedura, dott.ssa Marcella Galvani, nella qualità di commissario liquidatore di AIDAS, in Liquidazione Coatta Amministrativa giusta Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 6 marzo 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 59 del 12 marzo 2014, è stato autorizzato dal Ministero vigilante alla vendita senza incanto dell'immobile appresso descritto, secondo le seguenti condizioni.

Articolo 1 – Oggetto della vendita

L'immobile oggetto di vendita, di cui la cooperativa sociale AIDAS in LCA è proprietaria, dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Sergio Falchetti, è sito in Narni, Strada della Colonia n. 6, località Altrocanto, ed è identificato al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Narni, con il Foglio 126, particella 12 – non occupato.

L'unità immobiliare, già colonia estiva di epoca fascista, denominata "Colonia Alberti", è stata ristrutturata da Aidas nei primi anni '90 al fine di destinarla a residenza protetta. In particolare, è stato effettuato l'ampliamento del bene con due piccole strutture in acciaio e vetro per raccordare i corridoi e con un nuovo corpo su due livelli (seminterrato e piano terra) intonacato e tinteggiato, nel quale sono stati alloggiati il salone di accoglienza, il refettorio ed i locali di servizio, oltre che la palestra, la lavanderia e la camera mortuaria. Nella parte più vecchia dell'edificio, in muratura di pietrame portante, sono state invece ricavate camere e servizi per un totale di 23 posti letto. Il sopra descritto ampliamento è stato autorizzato dal Comune di Narni con Concessione Edilizia in deroga n. 13476 del 18/08/93. La deroga, necessaria in quanto relativa a bene sottoposto a vincolo di tutela diretta, è stata rilasciata sulla scorta di una Convenzione stipulata con il Comune di Narni che, all'art. 5, prescrive: *"La Cooperativa si impegna per sé ed i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di concessione edilizia in deroga per struttura socio sanitaria protetta per anziani o per struttura assimilabile a tutti gli effetti ad attrezzatura ricettiva di tipo alberghiero"*. Tutto l'edificio, dotato di moderne attrezzature impiantistiche, ha, infine, ottenuto l'agibilità con provvedimento n. 34919 del 11 aprile 2006. L'immobile viene venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, nonché con il vincolo di destinazione imposto dalla Convenzione sopra richiamata. La documentazione concernente la proprietà dell'immobile ed ogni altro atto ad esso relativo, ivi compresi quelli afferenti eventuali vincoli e formalità pregiudizievoli, sono depositati in copia presso lo studio del Commissario liquidatore, e possono essere consultati, a richiesta, presso il suddetto studio, previo appuntamento telefonico.

Articolo 2 – Prezzo base ed altri oneri

L'immobile descritto al precedente articolo 1 viene posto in vendita, in **lotto unico** comprensivo degli arredi ivi contenuti, al **prezzo base di euro 140.340,60 (centoquarantamilatrecentoquaranta/60)**, oltre oneri di legge. Il prezzo base è stato determinato sommando il valore di stima dell'immobile (565.000,00), ed il

valore dei mobili in esso contenuti (21.115,00) ed apportando la riduzione di un decimo al prezzo base del precedente esperimento di vendita (173.260,80).

Le offerte dovranno pervenire con l'indicazione del prezzo base o di un prezzo superiore, senza applicazione quindi di quanto disposto dall'art. 571 c.p.c..

In assenza di offerte in aumento rispetto al prezzo base, l'aggiudicazione avverrà anche con offerta pari al prezzo base.

Tutte le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, e di ogni altro genere, saranno a carico dell'aggiudicatario acquirente.

Ai fini fiscali il prezzo di aggiudicazione del lotto unico sarà attribuito in misura proporzionale all'immobile ed ai mobili secondo le percentuali di composizione del prezzo base (96,40% immobile, 3,60% mobili).

Articolo 3 - Modalità di partecipazione alla gara

Ciascun soggetto potrà presentare una sola offerta, in regola con le norme sul bollo, che sarà vincolante e non modificabile né revocabile da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa e sigillata con nastro adesivo apposto su tutti i lembi della busta, con almeno una firma del partecipante, se persona fisica, o del legale rappresentante della partecipante, se società, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7 del mese di settembre**, presso lo studio del Commissario liquidatore dott.ssa Marcella Galvani, in Perugia, Piazza Italia n. 9, **nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì ore 9.00 – 13.00**. La busta dovrà recare la seguente dicitura "Offerta per l'acquisto dell'immobile di proprietà della cooperativa Aidas in LCA, sito in Narni, loc. Altrocanto".

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione, **due assegni circolari non trasferibili** intestati alla Cooperativa sociale AIDAS in Liquidazione Coatta Amministrativa, **rispettivamente di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ed al 5% per acconto spese e diritti di gara**. La busta potrà, in alternativa, essere spedita all'indirizzo dello studio del Commissario liquidatore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, a cura e rischio dell'offerente e l'offerta sarà ritenuta valida soltanto se perverrà in plico chiuso e sigillato entro il termine sopra indicato.

Nell'offerta dovrà essere indicato un indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale ricevere tutte le eventuali comunicazioni.

Articolo 4 - Svolgimento della gara

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica, presso lo studio del Commissario liquidatore dott.ssa Marcella Galvani, in Perugia, Piazza Italia n. 9,, nel giorno e nell'ora indicati in premessa, e cioè il giorno **8 del mese di settembre 2026 alle ore 11.00**.

Successivamente all'apertura delle buste si procederà all'esame delle offerte e all'aggiudicazione al miglior offerente.

Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il miglior offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo con aumenti palesi e minimi non inferiori al 5% e con offerta in aumento che, per essere valida, ciascun concorrente dovrà effettuare entro tre minuti dal rialzo precedente.

Il Commissario liquidatore all'esito della gara redigerà apposito verbale e, contestualmente, provvederà a restituire il deposito per cauzione e spese a coloro che risulteranno non aggiudicatari.

Articolo 5 – Trasferimento della proprietà dell'immobile e modalità e condizioni di pagamento

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo presso il Notaio prescelto dal Commissario liquidatore, entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione della gara medesima.

L'aggiudicatario della gara, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, dovrà corrispondere l'intero prezzo di aggiudicazione e di tutte le spese, dedotto l'importo di quanto versato anticipatamente a titolo di cauzione e spese, mediante un assegno circolare non trasferibile intestato alla Cooperativa sociale AIDAS in Liquidazione Coatta Amministrativa.

In caso di mancato pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e di tutte le spese, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà, conseguentemente, dichiarato decaduto da ogni diritto e la cooperativa Aidas in Liquidazione Coatta Amministrativa avrà diritto ad incamerare l'intero importo anticipatamente versato da parte inadempiente a titolo di cauzione.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico e spese della parte venditrice e l'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo alla stipula dell'atto di vendita. Le eventuali trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie saranno, infatti, cancellate successivamente in base all'art. 5 della legge n. 400/75, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore.

Articolo 6 – condizioni di trasferimento

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che gli offerenti devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, e con il vincolo di destinazione descritto nella sopra citata convenzione stipulata tra Aidas ed il Comune di Narni.

Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non daranno luogo ad alcun diritto per l'aggiudicatario a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Articolo 7 – Pubblicità della gara

Il testo integrale del presente bando viene pubblicato unitamente alla perizia di stima nel sito www.astegiudiziarie.it e nel **Portale delle Vendite Pubbliche** gestito dal Ministero della Giustizia.

Articolo 8 – Norme applicabili

Per quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., con esclusione degli artt. 572 e 573, primo comma c.p.c.

Articolo 9 – Informazioni

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile oggetto del presente bando, gli interessati possono rivolgersi all'ing. Sergio Falchetti, telefonando al n. 075 5149851 o contattandolo al seguente indirizzo di posta elettronica: falchetti@studio-18.it

Perugia, 17 luglio 2026

Il Commissario liquidatore

Dott.ssa Marcella Galvani

