

**Tribunale di Perugia**

**Sezione Fallimenti**

**FALLIMENTO n. 69/2018**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa TERESA GIARDINO**

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Massimiliano Tessenda**

**\*\*\*\*\***

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**ASINCRONA**

Il sottoscritto curatore Dott. Massimiliano Tessenda con studio in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 65, nominato curatore del fallimento n. 69/2018 presso il Tribunale di Perugia

**PREMESSO CHE**

con la suindicata sentenza il Tribunale di Perugia ha dichiarato il fallimento n. 69/2018, nominando giudice delegato la Dott.ssa Teresa Giardino e curatore fallimentare il Dott. Massimiliano Tessenda;

**AVVISA CHE**

il giorno **14/01/2025 alle ore 10.00** si darà luogo alla vendita telematica dei lotti immobiliari sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate

**FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per ogni singolo lotto come di seguito indicato con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

**DATI IDENTIFICATIVI DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO – 1 FABBRICATI ABITATIVI ANNESSI E TERRENO**

Diritti dell'intera piena proprietà pari a 1/1 in Comune di Perugia, frazione Pianello, Località Monteverde, Strada Pianello Monteverde n. 4, di fabbricato per civile abitazione da cielo a terra ed annessi pertinenziali, il tutto entro stante a terreno di catastali mq. 3.055 e terreno agricolo contiguo, della superficie catastale di Ha. 2.89.20.

Il fabbricato comprende:

- appartamento al piano terra, composto da sei vani ed accessori diretti per una superficie lorda (comprensiva delle murature esterne perimetrali) di circa mq. 213 (lorda interna circa mq. 168), oltre ad accessori indiretti comunicanti (ingresso, fondo e sottoscala) della superficie lorda di circa mq. 48 (lorda interna circa mq. 37);
- fondo al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 21 (lorda interna circa mq. 16);
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori per una superficie lorda di circa 88 (lorda interna di circa mq. 70);
- appartamento al piano primo, composto da cinque vani ed accessori per una superficie lorda di circa 149 (lorda interna di circa mq. 125), oltre a terrazza di circa mq. 15.

Il fabbricato sopra descritto, di vecchia costruzione, è stato oggetto di interventi di ampliamento eseguiti negli anni '80 ed inoltre è stato oggetto di interventi di riparazione e miglioramento sismico a seguito degli eventi del 1997, eseguiti negli anni 2000. Le caratteristiche costruttive e finiture possono essere sintetizzate come segue:

- struttura in muratura con facciate intonacate e tinteggiate;
- solai in laterocemento;
- infissi esterni in alluminio e p.v.c., alcuni dotati di persiane;
- infissi interni in legno;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti in monocottura;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Detto immobile è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico;
- idrico – sanitario, non servito dall'acquedotto comunale;
- termico (n. 3 impianti autonomi a GPL);
- pompa di calore (impianto parziale piano terra);
- solare termico;
- fotovoltaico.

Gli annessi pertinenziali sono costituiti da:

- manufatto in muratura al piano terra, destinato a porcile, in pessime condizioni di manutenzione (unità collabente), della superficie lorda complessiva di circa mq. 97;
- manufatto al piano terra, destinato a magazzino, avente struttura in ferro, copertura e tamponature in lamiera zincata, della superficie lorda di circa mq. 112;
- manufatto al piano terra, destinato a fienile, con struttura composta da colonne in cemento e copertura in lamiera zincata, inagibile e semidiruto, della superficie coperta di circa mq. 127.

Il terreno agricolo circostante è catastalmente destinato a seminativo arborato per Ha. 2.77.06 e a vigneto per la restante superficie di Ha. 0.12.14.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prettamente agricola, posta a circa Km. 2 dall'abitato di Pianello e a circa Km. 20 da Perugia. L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente tramite strada interpodereale non asfaltata, in pessime condizioni manutentive, che si diparte dalla viabilità comunale (strada Pianello Monteverde), di proprietà **OMISSIS** per la quasi totalità (beni di cui al lotto n. 2), fatta eccezione per il tratto iniziale di proprietà di terzi, tratto che di fatto è gravato da servitù di passo pedonale e carrabile.

## **DATI CATASTALI**

### **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia**

ditta intestata "**OMISSIS** proprietaria per ½ e **OMISSIS** proprietaria per ½", foglio 189, particelle:

- 567 sub. 3, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano T, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq. 250, rendita €. 515,17;
- 567 sub. 4, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 21, rendita €. 24,79;
- 567 sub. 5, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 89, rendita €. 216,91;
- 567 sub. 6, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 154, rendita €. 352,48;
- 567 sub. 7, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano 1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 110, superficie catastale mq. 112, rendita €. 142,03;
- 567 sub. 8, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano 1, categoria F/2 (unità collabente);
- 567 sub. 9, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano 1, categoria F/2 (unità collabente);
- 567 sub. 1, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano T, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 567;
- 567 sub. 2, Strada Pianello Monteverde n. 4, piano T-1, bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6 della particella 567.

In merito ai dati catastali sopra indicati, relativamente al censimento delle particelle 567 sub. 7, 567 sub. 8 e 567 sub. 9, si rileva una incoerenza di piano nel censimento catastale (piano "1" anziché piano "T").

#### Catasto Terreni del Comune di Perugia

ditta intestata "OMISSIS proprietario per 1/1", foglio 189, particella 62, seminativo arborato di classe 4 per Ha 2.77.06 e vigneto classe 1 per Ha. 0.12.14.

Il terreno, coperto dai fabbricati sopra descritti e scoperto pertinenziale, si individua altresì al foglio 189, particella 567, ente urbano di Ha. 0.30.55.

#### **STATO ATTUALE**

Gli immobili sopra descritti risultano "liberi" da vincoli locativi, in quanto nella disponibilità della **OMISSIS**, fatta eccezione per l'appartamento al piano primo (particella 567 sub. 6), di fatto occupato dal **OMISSIS**, con contratto di comodato d'uso non opponibile alla procedura.

#### **STATO D'USO**

Lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili in esame può essere considerato "mediocre" per le condizioni esterne e generali del fabbricato, "normale" per gli appartamenti, "pessimo" per gli annessi, con la precisazione che il fienile è inagibile e pericolante.

#### **GRAVAMI**

I beni immobili in esame non risultano gravati da trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni ipotecarie.

#### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato in esame e la porcaia, sono stati realizzati in data antecedente al 1967;
- lo stesso fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento autorizzati con concessione a costruire n. 1918 del 14.09.1982 e successiva variante n. 1818 del 15.11.1983, nonché di interventi di riparazione e miglioramento sismico a seguito degli eventi del 1997, autorizzati con D.I.A. del 06.03.2002 e successive varianti D.I.A. n. 3355 del 16.08.2005 e D.I.A. n. 4587 del 28.11.2008;
- gli annessi pertinenziali (fienile e magazzino) sono stati oggetto di una pratica di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85, definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 10156 del 16.10.1996;
- non risulta richiesto e conseguentemente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità;
- rispetto ai titoli abilitativi sopra indicati, si riscontrano le seguenti difformità:
  1. cambio di destinazione al piano terra da locali destinati all'attività agricola (rimessa attrezzi, cantina, erbaio, ecc.) ad abitazione, per una superficie di circa mq. 213 (S.U.C.);
  2. ampliamento al piano terra, utilizzato come ufficio, della superficie di circa mq. 20 (S.U.C.);
  3. modifiche interne al piano primo, con frazionamento di unità immobiliare;
  4. modifiche ai prospetti;
  5. realizzazione di tettoie e manufatti vari al piano terra;
- gli abusi descritti ai punti 1, 2, 3 e 4 possono essere sanati con una spesa di circa €. 50.000,00 di cui circa €. 35.000,00 per oblazioni ed oneri concessori e circa €. 15.000,00 per spese tecniche;
- per demolire i vari manufatti precari (tettoie ecc.) realizzati abusivamente, si ipotizza un costo complessivo, a corpo, di €. 10.000,00.

In ultimo come già detto, si fa rilevare che l'immobile è attualmente privo del certificato di agibilità, certificato che potrà essere richiesto successivamente alla vendita dell'immobile oggetto della presente, ovviamente previa regolarizzazione delle difformità come sopra elencate.

I fabbricati sopra descritti e il terreno pertinenziale sono classificati dal vigente strumento urbanistico fra le aree agricole "EB2" (art. 59 del TUNA) con minima sovrapposizione del bosco del PTCP (art. 55 del TUNA) e sono sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Si evidenzia che non è stata ancora presentata e trascritta, presso i pubblici registri immobiliari, la successione del **OMISSIS** e la successione della **OMISSIS**. Tali atti, al fine di garantire la corretta volturazione delle proprietà oggetti di vendita, saranno essere presentati prima dell'atto di trasferimento definitivo.

**Valore di stima del Lotto 1: euro 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)**

**Prezzo Base Lotto 1: euro 124.160,00 (centoventiquattrocentosessanta/00)**

**Offerta minima per il Lotto 1: euro 124.160,00 (centoventiquattrocentosessanta/00)**

**Rilancio minimo di gara: euro 10.000,00 (diecimila/00)**

## **LOTTO – 2 TERRENI AGRICOLI**

Diritti dell'intera piena proprietà pari a 1/1 in Comune di Perugia, frazione Pianello, Località Monteverde, terreni agricoli, contigui e circostanti il fabbricato descritto al lotto n. 1, di varia natura e coltura, con giacitura collinare, della superficie catastale complessiva di Ha. 20.33.35, costituenti un unico corpo di forma irregolare, diviso da strade vicinali e fossi, della superficie catastale complessiva di Ha. 20.14.25, oltre ad un appezzamento limitrofo, ma non contiguo, di Ha. 0.19.10.

Detti terreni sono catastalmente destinati a:

- seminativi Ha. 15.15.54;
- oliveto Ha. 1.69.25;
- vigneto Ha. 0.49.26;
- pascolo Ha. 0.45.60;
- prato Ha. 0.75.30;
- bosco Ha. 1.78.40.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prettamente agricola, posta a circa Km. 2 dall'abitato di Pianello e a circa Km. 20 da Perugia. L'accesso alla proprietà avviene tramite strada interpoderale non asfaltata, che si diparte dalla viabilità comunale (strada Pianello Monteverde).

### **DATI CATASTALI**

Catasto Terreni del Comune di Perugia, ditta intestata "OMISSIS", foglio 189, particelle 2, 20, 35, 36, 37, 39, 58, 59, 61, 63, 64, 76, 77, 78 di Ha. 16.05.05 e foglio 190, particelle 8, 22, 23, 24, 25, 26, 27 di Ha. 4.28.30.

### **STATO ATTUALE**

Gli immobili in esame sono liberi da vincoli locativi.

### **GRAVAMI**

I beni immobili oggetto di stima non risultano gravati da trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni ipotecarie.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

I terreni oggetto di stima sono classificati dal vigente strumento urbanistico come segue:

- area agricola "EB2" (art. 59 del TUNA) con minima sovrapposizione del bosco del PTCP (art. 55 del TUNA), parzialmente in area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (art. 32 del TUNA) e quasi totalmente in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA);
- in parte area agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale "Epa" (art. 45 del TUNA) con parziale sovrapposizione del bosco del PTCP (art. 55 del TUNA) ed in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA);
- in parte bosco "B" (art. 55 del TUNA), parzialmente in area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (art. 32 del TUNA) e quasi totalmente in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA);
- in minimissima parte viabilità (art. 98 del TUNA) con parziale sovrapposizione del bosco del PTCP (art. 55 del TUNA).

Gli stessi terreni sono sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, nonché agli altri vincoli indicati nel certificato di destinazione urbanistica.

Si evidenzia che non è stata ancora presentata e trascritta, presso i pubblici registri immobiliari, la successione del **OMISSIS** e la successione della **OMISSIS**. Tali atti, al fine di garantire la corretta volturazione delle proprietà oggetti di vendita, dovranno essere presentati prima dell'atto di trasferimento definitivo.

**Valore di stima del Lotto 2: euro 190.000,00 (centonovantamila/00)**

**Prezzo Base Lotto 2: euro 121.600,00 (centoventunoseicento/00)**

**Offerta minima per il Lotto 2: euro 121.600,00 (centoventunoseicento/00)**  
**Rilancio minimo di gara: euro 10.000,00 (diecimila/00)**

## DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore/commissario/delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

### **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente con *Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl*

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 13/01/2025 alle ore 12:00.**

**Il bonifico, con causale “Proc. Concorsuale n. 69/2018, lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione”), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè, il 13/01/2025 alle ore 12:00).**

**Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

Per l’offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

#### **All’offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l’importo offerto per l’acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L’esame delle offerte sarà svolto il giorno 14/01/2025 tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell’unico offerente,**

**l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 24 (ventiquattro) ore a partire dal giorno di inizio dell'asta.**

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita".

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **rogito notarile**.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

## 5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;**
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

## 6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Perugia.

## **6 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Perugia, lì 15/10/2025

Il Curatore

Dott. Massimiliano Tessenda

