

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Terza Sezione Civile Ufficio fallimentare**

**Concordato Preventivo n. 35/2013**  
**Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi**

**AVVISO DI VENDITA**

**Tramite Procedura Competitiva ex Art. 107 L.F.**

Il Liquidatore Giudiziale n. 35/2013, Dott. Silvano Ragni, con studio in Perugia Via Lorenzo Spirito Gualtieri 5 Tel. 075-5728617.104 cell. 335 6355703 – e-mail: [silvano.ragni@odceperugia.it](mailto:silvano.ragni@odceperugia.it) [silvano.ragni@pec.commercialisti.it](mailto:silvano.ragni@pec.commercialisti.it) in conformità all'autorizzazione degli organi procedurali rende noto che:  
**il giorno 19 marzo 2025**

saranno posti in vendita i seguenti beni:

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

**Descrizione**

**LOTTO 1**

*Il lotto in oggetto è rappresentato da un terreno ad uso agricolo ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, di forma regolare e di superficie complessiva pari a mq 6.110, a giacitura pianeggiante e facilmente accessibile tramite strada vicinale; allo stato attuale risulta regolarmente coltivato*

**Identificazione catastale**

*Catasto Terreni del Comune di Assisi*

- Foglio n. 153 – Part. n. 64 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 3.760 mq – R.D. € 28,55 – R.A. € 21,36
- Foglio n. 153 – Part. n. 143 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 2.350 mq – R.D. € 17,84 – R.A. € 13,35.

**POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

*I terreni sono attualmente liberi*

*Il lotto è posto in vendita ad un prezzo base non inferiore a*

**euro 10.404,00**

*oltre imposte come per legge.*

\*\*\*\*\*

**LOTTO 5**

Il lotto in oggetto è rappresentato da un terreno edificabile a destinazione residenziale, di superficie complessiva pari a mq 1.344, ubicato in Fraz. Castelnuovo, in posizione fronte strada rispetto a Via dell'Arce e con accesso dalla strada di lottizzazione, oggetto di "Piano attuativo di iniziativa privata in zona residenziale di espansione C1 e C2, in frazione Castelnuovo, proposto dal Sig. XXXXXXXXXXXX ed altri" approvato con Delibera del

Consiglio Comunale n. 18 del 8 gennaio 2007. L'area in oggetto è identificata nel Piano attuativo di cui sopra con il Lotto n. 1 di superficie pari a mq 930 ed un'edificabilità pari a mc 850. La restante superficie è occupata dalla viabilità di lottizzazione. In data 20/04/2007 i lottizzanti hanno stipulato con il Comune di Assisi Convenzione urbanistica a rogito Notaio Mario Briganti, rep. n. 226753. Le opere di urbanizzazione sono ancora da ultimare.

### **Identificazione catastale**

Catasto Terreni del Comune di Assisi

- Foglio n. 153 – Part. n. 682 – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 224 mq – R.D. € 1,70 – R.A. € 1,27
- Foglio n. 153 – Part. n. 685 – Qualità area rurale – Superficie 414 mq
- Foglio n. 153 – Part. n. 686 – Qualità area rurale – Superficie 706 mq

### **POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

I terreni in oggetto sono liberi.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019, sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Tessuti esistenti di formazione recente di consolidamento prevalentemente residenziali.
- P.R.G. Parte Operativa: Zone prevalentemente residenziali in consolidamento o già assoggettate a piano attuativo – TC.a\_1 Area ricompresa nel Piano Attuativo Angelini ed altri approvato con DCC n. 18 del 08/01/2007. Parte della part. 686 è inoltre classificata come neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone. Parte della part. 685 è inoltre classificata come Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di riconnessione e distribuzione A.03.

Il lotto è posto in vendita ad un prezzo base non inferiore a

**euro 48.552,00**

oltre imposte come per legge.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 6**

Il lotto in oggetto è rappresentato da un compendio immobiliare ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, costituito da un'area di superficie complessiva pari a mq 20.061 tra coperto e scoperto, parzialmente recintata tramite muretto sormontato da ringhiera metallica, sulla quale insistono n. 7 fabbricati agricoli di varie dimensioni e tipologie costruttive, un tempo utilizzati come stalle, rimesse attrezzi e fienili (Allegato n. 1 – estratto di mappa). Allo stato attuale si presentano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e alcuni di essi sono già parzialmente crollati. L'area ricade prevalentemente in zona residenziale in trasformazione – TR.g\_3 zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili, come meglio specificato nel paragrafo - Destinazione urbanistica".Identificazione catastale

### **Catasto Fabbricati del Comune di Assisi**

- Foglio n. 153 – Part. n. 58 – Categoria Unità collabenti (Allegato n. 15 – visura catastale)  
Catasto Terreni del Comune di Assisi
- Foglio n. 153 – Part. n. 58 – Qualità ente urbano – Superficie 15.761 mq
- Foglio n. 153 – Part. n. 701 – Qualità area rurale – Superficie 4.300 mq

## POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare in oggetto è libero

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019 (Allegato n. 4), sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Tessuti di trasformazione prevalentemente residenziali (part. 58- 701/parte); Ambiti ad attuazione temporale programmata: ambiti con destinazione prevalentemente residenziali (part. 701/parte).
- P.R.G. Parte Operativa: Zone prevalentemente residenziali in trasformazione: Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili – TR.g\_3, con previsione di parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle NTA (part. 58 e 701/parte); Attuazione programmata del PRG: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente residenziale (part. 701/parte); Neoeosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle NTA (part. 701/parte); Diretrtrici viarie da completare o di progetto – tratti viari di penetrazione: D.03, da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle NTA (part. 701/parte); tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (part. 701/parte); Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di attraversamento: A.02 (part. 701/parte).

Il lotto è posto in vendita ad un prezzo base non inferiore a

**euro 597.652,00**

oltre imposte come per legge.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 7**

Il lotto in oggetto è rappresentato da un compendio immobiliare ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Castelnuovo, costituito da terreno agricolo con sovrastanti annessi agricoli così rappresentati:

- fabbricato diruto ricadente sulle particelle n. 180 e n. 163, un tempo adibito a stalla, di superficie pari a mq 282;
- annesso agricolo ricadente sulla particella n. 163, del quale ad oggi, a seguito di incendio, è rimasta solamente la platea in cemento e la struttura portante metallica, in precarie condizioni statiche. La superficie coperta, secondo il progetto depositato, era pari a mq 630.

Il terreno agricolo si presenta di forma regolare, giacitura pianeggiante e facilmente accessi-

bile tramite strada vicinale; allo stato attuale risulta regolarmente coltivato.

#### Catasto Terreni del Comune di Assisi

- Foglio n. 153 – Part. n. 81 – Porz. AA Qualità area fab. dm – Superficie 160 mq/  
Porz AB Qualità area rurale – Superficie 860 mq
- Foglio n. 153 – Part. n. 180 – Qualità f.u. d'accert. – Superficie 210 mq
- Foglio n. 153 – Part. n. 85 – Porz. AA Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 1.300 mq – R.D. € 9,87 – R.A. € 7,39 / Porz AB Qualità seminativo arb. – Classe Superficie 4.110 mq – R.D. € 31,20 – R.A. € 23,35
- Foglio n. 153 – Part. n. 220 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 1.950 mq R.D. € 14,80 – R.A. € 11,08
- Foglio n. 153 – Part. n. 221 – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 1.950 mq R.D. € 14,80 – R.A. € 11,08
- Foglio n. 153 – Part. n. 163 – Porz. AA Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie 7.000 mq – R.D. € 53,14 – R.A. € 39,77 / Porz AB Qualità f.u. d'accert. – Superficie 4.640 mq (erroneamente intestato come bene personale dei soci)
- Foglio n. 153 – Part. n. 80 – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 8.630 mq R.D. € 65,52 – R.A. € 49,03 (erroneamente intestato TERZE PERSONE)
- Foglio n. 153 – Part. n. 164 – Qualità seminativo arb. – Classe 1 – Superficie 3.190 mq R.D. € 24,22 – R.A. € 18,12 (erroneamente intestato TERZE PERSONE)

#### POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

I terreni sono attualmente liberi.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 155 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23/10/2019, sulla base del P.R.G. vigente, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Zona AP4.4 – Area agricola compresa nel “Paesaggio agrario della pianura irrigua dell’Ose e del Renaro” P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio “C4” (part. 81-180-85-220-221-80-163-164); Strade locali da ripristinare e/o valorizzare (part. 220/parte, 221/parte, 80/parte, 163/parte, 164/parte)
- P.R.G. Parte Operativa: Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale – Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (part. 81/parte, 163/parte).

Il lotto è posto in vendita ad un prezzo base non inferiore a

**euro 79.186,00**

oltre imposte come per legge.

\*\*\*\*\*

**I beni sopradescritti saranno posti in vendita distinti lotti alle seguenti**

#### CONDIZIONI DI VENDITA

1. I lotti saranno posti in vendita in distinti **lotti** al maggior offerente ad un prezzo base non inferiore rispetto a quelli indicati per ciascun lotto. **oltre imposte come per Legge;**
2. Ogni offerente dovrà depositare formale **offerta irrevocabile d'acquisto**, redatta in carta legale con marca da bollo da euro 16,00, o nella diversa misura vigente all'atto della presentazione presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, sito in Perugia Via Lorenzo Spirito Gualtieri 5 - **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita**, accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito, mediante assegno circolare non trasferibili intestati alla **Procedura Concordato Preventivo n. 35/2013 - Tribunale di Perugia;**
3. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale, dovranno essere indicati a cura dell'offerente, la dicitura: Tribunale di Perugia – Concordato preventivo n. 35/2013 – Offerta di acquisto, il nome del Liquidatore, la data, e l'ora fissata per l'esame delle offerte; il ricevente, Liquidatore Giudiziale o delegato annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Le buste saranno aperte all'ora esatta fissata per l'esperimento di vendita. **L'assegno dovrà essere inserito nella busta**
4. L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come **"irrevocabile"** e dovrà contenere:
  - a. **Per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, stato civile eventuale fax e p.e.c., e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge il tutto corredato dai rispettivi documenti d'identità;
  - b. **Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la documentazione autorizzativa del giudice tutelare;
  - c. **Per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico e/o fax, indirizzo di posta elettronica certificata, con allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia della visura camerale aggiornata e/o del verbale di conferimento deleghe, dai quali si evincano i poteri di firma conferiti all'offerente;
  - d. **Inoltre, l'offerta di acquisto redatta, esclusivamente nel proprio interesse con divieto di persona e/o Società e/o Ente da nominare quale intestatario dei beni,** dovrà contenere:
    - l'indicazione della procedura concorsuale **e del lotto cui si riferisce** (Tribunale di Perugia Concordato Preventivo n. 35/2013 - Offerta d'acquisto lotto n. ....);
    - i dati identificativi dell'immobile, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore al prezzo base d'asta, indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta, e l'indicazione delle modalità e del termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**In ogni caso la proposta di acquisto della piena proprietà dell'immobile dovrà anche contenere *l'espressa dichiarazione dell'offerente, di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso e di aver preso visione della***

***perizia di stima e del presente avviso di vendita e di accettare il compendio immobiliare, accessori, pertinenze ed impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.***

**5. L'apertura delle buste avrà luogo il giorno**

**19 marzo 2025 alle ore 10,30**

presso lo studio del Liquidatore Giudiziale;

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara, la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.

L'accettazione della offerta non è obbligatoria da parte della procedura che si riserva ogni decisione in tal senso, salvo presentazione di più offerte ritenute valide;

**6. In caso di più offerte il Liquidatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori nel modo seguente:**

- lotto 1 rilancio minimo **Euro 500,00**
- lotto 5 rilancio minimo **Euro 1.500,00**
- lotto 6 rilancio minimo **Euro 10.000,00**
- lotto 7 rilancio minimo **Euro 2.500,00**

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che - nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore nel momento in cui indice la gara - vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

**7. Il trasferimento del bene avverrà mediante **atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, a ministero di un Notaio del distretto di Perugia che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto a mezzo PEC al Liquidatore Giudiziale, entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dal Liquidatore medesimo e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario a mezzo PEC o altro mezzo che ne comprovi la ricezione.**

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dal Concordato Preventivo a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

**8. Il saldo prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione (oltre i.v.a. se dovuta), dovrà essere versato tassativamente entro 120 gg. dall'aggiudicazione, contestualmente all'atto notarile di compravendita, e ciò mediante: a) imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Liquidatore**

Giudiziale a titolo di cauzione; b) con assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal Liquidatore a titolo di saldo, per l'importo residuo. Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni oneri pregiudizievoli ecc.) inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura.

9. Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo della vendita da parte della Procedura. Le formalità per addivenire alla cancellazione di quanto sopra indicato presso la Conservatoria dei RR.II., saranno seguite dal Liquidatore Giudiziale congiuntamente al Notaio designato, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**Si stabilisce inoltre:**

a) L'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima sarà pubblicata, entro giorni 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it), nei siti web e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione in rete INTERNET dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Liquidatore Giudiziale e del numero della procedura nel rispetto del Codice di Protezione dei dati personali.

Il presente avviso di vendita è consultabile sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.tribunaleperugia.it](http://www.tribunaleperugia.it) - [www.fallimentiperugia.com](http://www.fallimentiperugia.com) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un periodo non inferiore a **30 giorni**;

c) il liquidatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

- alla notifica a mezzo pec e/o ufficiale giudiziario dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;

- alla comunicazione del medesimo avviso a mezzo raccomandata e/o pec all'amministratore del condominio, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima; trattandosi di vendita inserita in una procedura concordataria con cessione dei beni non competeranno eventuali diritti di "prelazione agraria" nell'acquisto a parità di condizioni quali quello spettante all'imprenditore agricolo confinante e/o all'affittuario agricolo.

d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

g) le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Liquidatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia del presente avviso da pubblicare o da utilizzare ai fini del tentativo di vendita non contiene i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura nel rispetto dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.6. 2003 n. 196 e successive modifiche e integrazioni (Codice protezione dati personali).

Perugia, 13 gennaio 2025.

Il Liquidatore Giudiziale

Silvano Ragni

