

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare**  
**Fallimento n. 35/2022**

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

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

Il Curatore del **Fallimento n. 35/2022**, Tribunale di Perugia, Rag. Catia Scortichini, con studio in Corciano, Via A. Ponchielli, 6 (PG), Tel./Fax 075-5173749 - e-mail: [catia.scortichini@gmail.com](mailto:catia.scortichini@gmail.com) - Pec: [catia.sortichini@legalmail.it](mailto:catia.sortichini@legalmail.it), in conformità alle autorizzazioni degli organi procedurali rende noto che:

**il giorno 20 marzo 2025 alle ore 10,00**

saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**  
**LOTTO UNICO**

**Descrizione**

Diritti pari alla piena proprietà per l'intero di beni immobili costituiti da un edificio residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra, fornito di garage, con circostante corte pertinenziale adibita a giardino ove insistono due annessi ed una piscina, il tutto ubicato in Perugia, località S. Andrea delle Fratte, via Giuseppe Piermarini n.1.

**Identificazione catastale**

**Catasto Fabbricati del Comune di Perugia**

Foglio 282 part. 38 sub 2, Zc. 2 Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 9 vani, Sup. Catastale mq 209, escluse aree scoperte mq 202, Rendita € 836,66 con indirizzo via del Castellano, n .3 piano T-1-2 (oggi via Piermarini,1);

Foglio 282 part.38 sub 3 Zc. 2 Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale mq 28, Rendita Euro 37,18 via del Castellano, n. 3 Piano Terra;

Foglio 282 part. 38 sub 4 via del Castellano, n .3 Piano Terra;

Foglio 282 part. 371, Zc. 2 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 123 mq, Sup. Totale mq 163, Rendita € 323,97;

Foglio 282 part. 1383 Ente Urbano di 461 mq, (Bene Comune non censibile alla part. 371 e a tutti i sub della part. 38 – Giardino);

**Catasto Terreni del Comune di Perugia**

Foglio 282 part. 38, Ente Urbano di 1304 mq.

Foglio 282 part. 371, Ente Urbano di 352 mq.

Foglio 282 part. 1383, Ente Urbano di 461 mq.

**Confini catastali.** I beni immobili nell'insieme confinano con Via Sandro Penna, Via Piermarini e Comune di Perugia salvo altri.

**Stato dell'immobile**

L'immobile risulta attualmente occupato

Il tutto come meglio individuato e dettagliato nella perizia di stima redatta dal C.T.U. Geometra Antonio Mariotti depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, da considerare parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita alle condizioni di seguito indicate.

Per tutto quanto attiene i gravami pendenti, le regolarità urbanistiche e/o catastali e i vincoli si fa espresso rinvio all'elaborato peritale.

**Totale valore di stima: Euro 680.000,00 (seicentottantamila/00)**

**Prezzo base di vendita ribassato: Euro 309.400,00 (trecentonovemilaquattrocento/00)**

**Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): euro 232.050,00 (duecentotrentaduemilacinquanta/00)**

**Rilancio minimo euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

**I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita come sopra identificati alle seguenti**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**1 - I beni immobili saranno posti in vendita in un unico lotto al maggior offerente ad un prezzo base d'asta di **Euro 309.400,00 (trecentonovemilaquattrocento/00)** oltre imposte come per Legge (i.v.a. se dovuta e/o altre imposte);**

La vendita e la conseguente aggiudicazione sarà effettuata nei confronti del migliore offerente che risulterà dalla gara che si terrà **il giorno 20 marzo 2025 alle ore 10,00** avanti al Curatore Fallimentare presso il proprio studio sito in Corciano - Via A. Ponchielli, 6 - PG - **ad un prezzo base di asta come sopra stabilito, con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso il Curatore delegato potrà far luogo alla vendita, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.**

**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 Curatore Fallimentare, sito in Corciano, Via A. Ponchielli, 6 (PG) - entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita (19 marzo 2025) accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **Procedura Fallimentare n. 35/2022 - Tribunale di Perugia**. Si precisa che non si accettano assegni postali in quanto di durata limitata nel tempo.**

**3 - L'offerta deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale, dovranno essere indicati a cura dell'offerente, il nome del professionista delegato - Curatore -, e la data della vendita, il ricevente Curatore o delegato annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione a mezzo documento di riconoscimento, (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. L'offerta potrà anche pervenire a mezzo raccomandata presso lo studio del Curatore fallimentare sito in Corciano (PG) Via A. Ponchielli n. 6, - Cap 06073 - Le buste saranno aperte all'ora esatta fissata per l'esperimento di vendita.**

**Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il soggetto fallito.**

**Gli assegni dovranno essere inseriti 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 o domicilio, stato civile eventuale fax e p.e.c. o, se non disponibile indirizzo di posta elettronica ordinaria 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) e se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente (comunione e/o separazione dei beni); eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile anche attraverso apposita dichiarazione rilasciata dal coniuge avanti ad un Notaio che ne autenticherà le firme. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

**b. Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale e le necessarie autorizzazioni giudiziali;

**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, indirizzo di posta elettronica certificata; all'offerta deve essere allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri.

**In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili oggetto di vendita, o parte degli stessi, a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno proposto e sottoscritto l'offerta**

**L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:**

- l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Perugia - Fallimento n. 35/2022 - Offerta d'acquisto lotto unico);

- I dati identificativi e catastali degli immobili oggetto di offerta, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato, a pena di inefficacia e decadenza dell'offerta, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- Dichiarazione di acquisto degli immobili oggetto di offerta "come visto e piaciuto" nello stato di fatto, conservazione e diritto in cui oggi si trovano con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;

- Dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso di vendita oltre di aver preso visione della perizia di stima e conoscere tutti i documenti richiamati nel presente avviso di vendita, nulla contestando rispetto ai medesimi, e di accettare gli immobili, per i quali si formula offerta di acquisto irrevocabile, 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 20 marzo 2025 alle ore 10.00 presso lo studio del Curatore Fallimentare, alla presenza degli offerenti o di chi sarà ammesso a partecipare;**

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.

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

▪ Le offerte che non rispettino tali indicazioni non saranno ritenute valide.

▪ In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo immediatamente a gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità seguenti:

**IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche senza la presenza dello Stesso;

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, il Curatore Delegato deciderà se far luogo alla vendita e aggiudicazione, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, anche senza la presenza dell'offerente.

**IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

**I rilanci minimi per il lotto non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

- In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

- In caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione avverrà solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta, sempreché il Curatore Delegato, a suo giudizio, ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione). In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore. In caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

- Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta e/o rilancio, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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 Curatore Fallimentare, 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 140 giorni dall'aggiudicazione, a ministero di un Notaio, di cui il Curatore comunicherà giorno e data a mezzo PEC all'Aggiudicatario entro i successivi sette giorni al versamento del residuo saldo prezzo.**

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 Fallimento, 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**, per consentire l'atto notarile di compravendita, e ciò mediante: imputazione a titolo di acconto in conto prezzo, delle somme versate a titolo di cauzione e per il residuo saldo prezzo, con assegni circolari e/o bonifico bancario, le cui coordinate, codice iban e causale versamento, verranno fornite dal Curatore a titolo di saldo, per l'importo residuo pena la perdita della cauzione prestata e decadenza dell'aggiudicazione salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.; le coordinate bancarie potranno anche essere variate dal Curatore Fallimentare mediante semplice comunicazione PEC da inviare all'Aggiudicatario.

**Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato al Fallimento 35/2022 Tribunale di Perugia.**

Stante il termine perentorio concesso di gg. 120 per il versamento del residuo saldo prezzo, sarà cura ed onere esclusivo dell'aggiudicatario di effettuare il bonifico a saldo del prezzo dovuto, almeno tre giorni lavorativi utili rispetto alla scadenza.

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.

Le spese, imposte ed ogni altro onere attinente e dovute per la compravendita dovranno essere ricevute nel conto corrente comunicato dal Notaio rogante almeno due giorni antecedenti alla stipula dell'atto di compravendita, il tutto a cura ed onere dell'Aggiudicatario, pena la mancata stipula della compravendita e la conseguente revoca automatica dell'aggiudicazione e le conseguenze pertinenti di cui alle condizioni precedenti.

La consegna dei beni avverrà successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita.

**9 - Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, 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 Curatore del Fallimento congiuntamente al Notaio rogante designato, salvo diverso accordo concordato in forma scritta con la parte aggiudicataria, tutte con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

2) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3) La vendita forzata 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 ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, oltre IVA se dovuta, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

5) Se gli immobili risulteranno o saranno occupati dal Fallito o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili occupati da contratto di locazione saranno trasferiti con prosecuzione del medesimo negozio locatizio al quale subentrerà l'aggiudicatario a sua cura e spese;

6) Il Curatore delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice Delegato a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso il proprio studio sito in Corciano - Via A. Ponchielli n.6 - PG -;

7) L'aggiudicatario potrà presentare nei modi e termini di legge (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) a proprie esclusive cura e spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985.

**Stabilisce inoltre:**

**a)** l'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima sarà pubblicato, entro giorni 30 prima del termine per la presentazione delle offerte, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale [perugia.astalegale.net](http://perugia.astalegale.net) 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 Curatore fallimentare 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.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.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.publiconline.it](http://www.publiconline.it) - [perugia.astalegale.net](http://perugia.astalegale.net). - Servizio Vetrina Permanente

Sulle seguenti uscite: Newspaper - Sui seguenti canali social: Instagram - Facebook

**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 Curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

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

- alla comunicazione del medesimo avviso a mezzo mail ordinaria, o mail p.e.c., o raccomandata, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;

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

Gli immobili sono visitabili previo contatto telefonico con il Curatore Rag. Catia Scortichini al n. 075-5173749.

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. 30.06. 2003 n. 196 (Codice protezione dati personali).

Perugia lì, 20 gennaio 2025

Il Curatore Fallimentare  
Rag. *Catia Scortichini*