



Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO n. 5212/2022

GIUDICE: dott.ssa Teresa Giardino

LIQUIDATORI: avv. Susanna Caponi - avv. Daniele Moretti

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 14novies/2 - l. 3/12*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA

II ESPERIMENTO DI GARA (LOTTI 3-7)

I ESPERIMENTO DI GARA (LOTTI 2-10-11-12-13)

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

I sottoscritti avv. **Susanna Caponi**, con studio in Perugia (Pg) - Largo Cacciatori delle Alpi n. 8 e avv. **Daniele Moretti**, con studio in Perugia (Pg) - Via R. Gallenga n. 50, nella propria qualità di liquidatori della procedura intestata,

P R E M E S S O

- che, il Tribunale di Perugia in persona del Giudice delegato dott.ssa Giardino Teresa, visti gli artt. 14 ter/quinquies l. 3/2012, con decreto emesso e pubblicato il 4/07/2022 ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione del patrimonio n. 5212/2022, nominando liquidatori l'avv. Susanna Caponi e l'avv. Daniele Moretti;

- che, la procedura risulta piena proprietaria di asset immobiliari ubicati nei comuni di Castiglione del Lago e Magione (Pg), dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta in sede di esecuzione immobiliare il 15 novembre 2014 dall'ing. Luca Cirimbilli e relazione tecnica di sanabilità del 3 ottobre 2024, oltre ad asset immobiliari ubicati nei comuni di Terni (Tr), dettagliatamente descritti nella relazione valutativa redatta il 22 maggio 2015 dal geometra Marco Capotosti e successivo aggiornamento dell'8 ottobre 2024 e nel comune di Cortona (Ar), sempre redatta dal geometra Marco Capotosti in data 29 ottobre 2024, tutte depositate presso la cancelleria del Tribunale di Perugia ed alle quali, per quanto qui non





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (*ex art. 14-novies/2 l. 3/2012*) che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

➤ **dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni**

➤ **mail: gianluca@itasset.it**

➤ **mobile: 338.6230816 - 339.5274210**

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta implica la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché delle **perizie di stima** e loro eventuali integrazioni e relazioni di sanabilità reperibili sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 19 marzo 2025 alle ore 11:00

➤ presso lo studio dell'avv. Daniele Moretti sito in **Perugia (Pg), Via R. Gallenga n. 50** per gli offerenti con **modalità cartacea**;

➤ all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 13:00 del 17 marzo 2025** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al liquidatore.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati:

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - PROC. V.G. N. 5212/22

IBAN: IT73 P070 7503 0050 0000 0738206

CAUSALE: Vers. Cauzione - Liquid. n. 5212/22 - Tribunale di Perugia - Lotto n. ____

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

- 2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso lo studio del liquidatore **avv. Daniele Moretti in Perugia (Pg), Via R. Gallenga n. 50**, nel giorno di **lunedì 17 marzo 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso liquidatore (tel. 075.5058673 - 331.5437378) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **13:00 del 17 marzo 2025**.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto evidenziato.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà su immobile ubicato al piano terra di una piccola palazzina condominiale ubicata in Fraz. Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica. Si compone di un unico locale (camera da letto) a pianta rettangolare della superficie di circa 8,00 mq, pavimentato con piastrelle tipo monocottura ed illuminato da una piccola finestra posta in alto.

L'accesso al locale in oggetto avviene solo attraverso un immobile estraneo alla procedura.

Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago (Pg):

Via della Repubblica 9, piano T, Foglio 88, particella 259, subalterno 18, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita euro 65,07.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale. Il locale in oggetto nella tavola di progetto del permesso di costruire n. 167/2011 del 7/09/2011, risulta collegato e parte integrante dell'alloggio antistante, censito però attualmente al foglio 88, part. 259,





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

subalterno 15, estraneo alla procedura e, pertanto, non conforme all'ultimo progetto depositato.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che per l'immobile in questione non è stato emesso/richiesto alcun certificato di agibilità.

Stato di occupazione:

Stato di occupazione: il compendio immobiliare non risulta occupato. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario"

Prezzo base di vendita euro 500,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 100,00

Si specifica che il valore di base d'asta pari ad euro 500,00 corrisponde all'importo indicato in un'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta agli organi della procedura ed autorizzata dal Giudice competente.

Qualora non pervenissero altre offerte valide di acquisto (con prezzo base pari o superiore ad euro 500,00) entro i termini sopra specificati, il lotto in vendita sarà provvisoriamente aggiudicato all'offerta pervenuta.

Qualora invece pervenissero offerte valide, si procederà alla gara nei modi di seguito indicati, a cui è ammesso a partecipare anche il soggetto che ha effettuato l'offerta di euro 500,00.

LOTTO TRE

Diritto di piena proprietà su appartamento ubicato al piano secondo di una piccola palazzina condominiale, in Fraz. Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica n. 15 a circa 4 chilometri dal centro storico del capoluogo



Castiglione del Lago (Pg), al quale si accede da un portone al piano terra che immette nel vano scala comune che conduce al piano secondo. A seguito





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

dei lavori di ristrutturazione del 2011/12, il piano secondo è stato suddiviso in due miniappartamenti adiacenti e precisamente:

primo miniappartamento (alloggio 1) – si compone di ingresso/cucina, bagno, soggiorno-pranzo, studio adibito a camera da letto, soppalco in legno uso soffitta dotato di una piccola scala di accesso in legno.

Il tutto per una superficie di circa 34,00 mq. oltre ai circa 12 mq. del soppalco.

secondo miniappartamento (alloggio 2) – si compone di ingresso direttamente nel soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e soppalco in legno uso soffitta.

Il tutto per una superficie di circa 33,00 mq. oltre ai circa 11 mq. del soppalco.

Dati catastali

Le due unità immobiliari risultano in catasto come un unico alloggio censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago (Pg):

Via della Repubblica n. 15, piano 2, Foglio 88, particella 259, subalterno 6 e particella 428, subalterno 5 graffate, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita euro 216,91.

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

L'unità immobiliare non risulta conforme alle planimetrie catastali in quanto l'intero piano secondo del fabbricato è rimasto censito al C.F. del comune di Castiglione del Lago come un unico alloggio e i due miniappartamenti non sono conformi all'ultimo progetto depositato. Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che per l'immobile in questione non è stato emesso/richiesto alcun certificato di agibilità.

Ad oggi rispetto agli elaborati grafici del progetto autorizzato risultano le seguenti difformità:

alloggio 1: - nel vano ingresso-disimpegno è stata realizzata una cucina e l'adiacente porta del bagno risulta spostata;

- nella zona ingresso-disimpegno e adiacente bagno l'altezza rilevata è di mt. 2,30 ovvero inferiore ai mt. 2,70 prevista da progetto con conseguenti problemi per l'agibilità;





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

- il monolocale previsto in progetto è stato in realtà suddiviso in due piccoli vani dei quali il primo è adibito a soggiorno-pranzo di circa mq. 9,80 ed il secondo a camera di circa mq. 8,70. Inoltre è stato realizzato un soppalco in legno, non previsto nel progetto strutturale della superficie di circa mq. 12,90. Pertanto l'angolo cottura previsto nel monolocale non è stato realizzato, sostituito invece dalla cucina di cui al punto precedente;

- nel monolocale l'altezza minima rilevata sui due lati è di mt. 3,58 ovvero maggiore ai mt. 3,34 prevista da progetto. Anche l'altezza massima rilevata al centro è di mt. 4,47, maggiore rispetto ai mt. 4,22 prevista da progetto.

alloggio 2: - il bagno, al quale si accede dal soggiorno-pranzo è privo di antibagno previsto nel progetto e la sua altezza rilevata è di mt. 2,30 ovvero inferiore ai mt. 2,70 prevista da progetto con conseguenti problemi per l'agibilità;

- il monolocale previsto in progetto è stato in realtà suddiviso in due piccoli vani il primo dei quali è adibito a soggiorno-pranzo con angolo cottura di circa mq. 11,90 ed il secondo a camera di circa mq. 10,50. Inoltre è stato realizzato un soppalco in legno, non previsto nel progetto strutturale della superficie di circa mq. 11,40;

- nel monolocale l'altezza minima rilevata sui due lati è di mt. 3,58 ovvero maggiore ai mt. 3,34 prevista da progetto. Anche l'altezza massima rilevata nel punto più alto di circa mt. 4,47 è maggiore ai mt. 4,22 prevista da progetto.

In merito alla regolarizzazione degli alloggi di cui al lotto in questione si rimanda alla Relazione Tecnica di sanabilità del 3 ottobre 2024 a firma dell'ing. Luca Cirimbilli e disponibile a semplice richiesta.

Stato di occupazione:

Il miniappartamento che si apre alla sinistra del pianerottolo risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario della procedura rag. Giampiero Frustini (Castiglione del Lago (Pg), Via Turati n. 1), mentre il miniappartamento che si apre frontalmente alle scale risulta occupato senza titolo da soggetto estraneo alla procedura. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti negli immobili o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

Prezzo base di vendita euro 38.000,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 1.000,00

LOTTO SETTE

Diritto di piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terra con annessa corte pertinenziale circostante (circa 115 mq.), facente parte di un piccolo complesso edilizio di maggiore consistenza, ubicato in Magione (Pg), Fraz. Sant'Arcangelo, Via della Sapienza n. 80, al quale si accede



dalla strada principale del centro abitato e quindi su Via della Sapienza per poi deviare su strada privata.

Ingresso all'appartamento dall'antistante corte di pertinenza di circa mq. 80. Più in particolare l'alloggio si compone di piccolo portico nel quale si apre la porta d'accesso:

- ingresso/porzione di ex portico ora chiuso (locale abusivo), con finestra direttamente comunicante, a mezzo di apertura priva di infisso;
- soggiorno/pranzo con angolo cottura;
- disimpegno di accesso alla zona notte;
- camera con finestra;
- bagno con finestra;
- camera con portafinestra di accesso al piccolo resede di circa 35 mq.

Il tutto per una superficie di circa 60,00 mq. oltre all'ingresso (ex portico ora tamponato abusivamente per ulteriori 6 mq. ed il piccolo portico effettivo rimasto di circa 4 mq.).

Dati catastali

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Magione (Pg):

Via della Sapienza n. 80, piano T, Foglio 60, particella 1413, subalterno 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita euro 302,13.

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

L'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale a causa della parziale tamponatura del portico e non è conforme all'ultimo progetto depositato. Da indagini svolte





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

presso l'ufficio tecnico del Comune di Magione è emerso che per l'immobile in questione non è stato emesso/richiesto alcun certificato di agibilità.

In merito alla regolarizzazione dell'alloggio di cui al lotto in questione si rimanda alla Relazione Tecnica di sanabilità del 3 ottobre 2024 già in atti a firma dell'ing. Luca Cirimbilli. L'edificio ricade in una zona classificata dal vigente P.R.G. del comune di Magione in Zona B1 e zona SIC (sito di interesse comunitario); ricade nel reticolo idrografico del lago Trasimeno da cui è poco distante. Inoltre, la zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario della procedura rag. Giampiero Frustini (Castiglione del Lago (Pg), Via Turati n. 1). Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 25.900,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 1.000,00

LOTTO DIECI

(lotto 1 perizia geom. Capotosti dell'8 ottobre 2024)

Diritto di piena proprietà su fabbricato di remota costruzione sito in Fabro (Tr), Loc. Fabro Scalo snc (Contrada Fossalto), contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 11, particella 953, oltre ad area urbana identificata al foglio 11, particella 246.

Trattasi di un manufatto cielo-terra, sviluppatosi, sul lato est, lungo una strada vicinale, sul lato sud è presente una piccola area di pertinenza. Il piano terra è composto da tre locali uso cantina con accesso diretto dalla strada suddetta e non collegati tra di loro, si presenta privo di impianti tecnologici, di pavimento e di intonaco alle pareti. L'immobile verte in cattivo stato di conservazione ed è in pessime condizioni di stabilità. Ormai semi diruto il vecchio forno sul lato nord. A mezzo della scala esterna si può accedere al piano primo costituito da tre locali





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

collegati tra di loro e non disimpegnati. In pessime condizioni di stabilità il solaio di copertura in orditura lignea e presenza di vegetazione spontanea che ha infestato gli interni. Ad oggi il fabbricato è completamente invaso dalla vegetazione.

Il Fabbricato ha una superficie commerciale complessiva di circa mq. 70,00 ed è posto al piano Terreno e Primo. L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967, ha un'altezza interna di circa mt. 2,50 al piano terreno e di circa mt. 2,70 al piano primo.

L'area urbana sviluppa una superficie complessiva di mq. 24.

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro (Tr):

-Loc. Fabro Scalo snc, piano T-1, Foglio 11, particella 953, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita euro 271,14;

L'Area Urbana è censita al Catasto Terreni del Comune di Fabro (Tr):

-Foglio 11, particella 246, Qualità Classe Area Urbana, mq. 24

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

Il perito dichiara la conformità catastale del fabbricato così come la conformità edilizia e urbanistica.

L'area urbana risulta catastalmente intestata ai precedenti proprietari e necessita di una voltura catastale.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 10.000,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 500,00





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

LOTTO UNDICI

(lotto 2 perizia geom. Capotosti dell'8 ottobre 2024)

Diritto di piena proprietà su fabbricato di remota costruzione sito in Fabro (Tr), Frazione Carnaiola, contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 13, particella 375, oltre ad appezzamenti di terreno identificati al foglio 14, particella 120 (porzione AA e AB) e particella 195 (porzione AA e AB).

Trattasi di un manufatto cielo-terra originariamente sviluppantesi su due piani, terra e primo, ad oggi risulta semi diruto in quanto i solai di piano e di copertura sono crollati, sono assenti fondellature interne ed è privo di qualsiasi tipo di finitura o impianto. Le murature perimetrali vertono in pessimo stato di conservazione e stabilità.

Ad oggi l'area circostante è completamente invasa dalla vegetazione, lo stesso fabbricato non è visibile neanche da un punto di vista sopraelevato.

La superficie complessiva commerciale è di circa mq. 105,00 e l'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967, composto da n. 2 piani complessivi di cui 2 fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è semi diruto.

I terreni sviluppano una superficie complessiva di mq. 11.990.

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabro (Tr):

-Via del Ponte, piano T-1, Foglio 13, particella 375, Categoria unità collabenti-F/2;

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabro (Tr):

- foglio 14, particella 120, Porz. AA, qualità Vigneto, Classe 1, superficie catastale mq. 200, reddito agrario: € 1,14, reddito dominicale: € 1,94;

- foglio 14 particella 120, Porz. AB, Qualità Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie catastale mq. 10.010, reddito agrario: € 5,17, reddito dominicale: € 8,79;

- foglio 14 particella 195, Porz. AA, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq. 1.500, reddito agrario: € 4,65, reddito dominicale: € 4,49;





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

- foglio 14 particella 195, Porz. AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie catastale mq. 280, reddito agrario: € 0,87, reddito dominicale: € 0,84.

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

Il perito dichiara la conformità catastale così come la conformità edilizia e urbanistica.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 20.000,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 1.000,00

LOTTO DODICI

(lotto 3 perizia geom. Capotosti dell'8 ottobre 2024)

Diritto di piena proprietà su fabbricato di remota costruzione sito in Ficulle (Tr), Località Pietrara n. 3, contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 11, particella 33 sub. 2, oltre ad appezzamenti di terreno identificati al foglio 16, particella 160 e 314.

Si tratta di un manufatto in parte cielo-terra ed in parte sovrastante la proprietà di altra ditta, sviluppantesi su due lati lungo una strada vicinale e privo di area di pertinenza sui restanti due. Il piano terra è composto da un locale con accesso diretto dalla strada suddetta che si presenta privo di impianti tecnologici, di pavimento e di intonaco alle pareti.

A mezzo di una scala interna si può accedere al piano primo costituito da tre locali, da quanto visibile dall'esterno, è stato possibile riscontrare le pessime condizioni di stabilità del solaio di copertura in orditura lignea (sul lato est addirittura crollato) e la presenza di vegetazione spontanea che ha infestato gli interni.

Ad oggi il fabbricato è quasi completamente invaso dalla vegetazione.





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

La superficie complessiva commerciale è di circa mq. 70,00 è posto al piano Terreno e Primo. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ha un'altezza interna di circa 2,50 m al piano terreno e di circa 2,70 m al piano primo.

I terreni sviluppano una superficie complessiva di mq. 1.590.

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficulle (Tr):

-Zona Pietrara n. 3, piano T-1, Foglio 11, particella 33, sub. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 142,80;

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Ficulle (Tr):

- foglio 16, particella 160, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale mq. 1.010, reddito agrario: € 5,22, reddito dominicale: € 7,30;

- foglio 16, particella 314, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie catastale mq. 580, reddito agrario: € 1,35, reddito dominicale: € 3,00.

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

Il perito dichiara la conformità catastale così come la conformità edilizia e urbanistica.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 12.000,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 500,00

LOTTO TREDICI

(lotto unico perizia geom. Capotosti del 29 ottobre 2024)

Diritto di piena proprietà su fabbricato di remota costruzione sito in Cortona (Ar), centro abitato di Tornia, contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 71, particella 55.

Trattasi di un manufatto cielo-terra, non è stato possibile

accedere all'immobile per verificare la reale conformazione e consistenza essendo lo stesso





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

costruito in aderenza ad altri fabbricati con accesso da una corte, non di pertinenza del fabbricato, completamente invasa dalla vegetazione.

E' stato possibile però riscontrare le pessime condizioni di stabilità del solaio di copertura in orditura lignea e la presenza di vegetazione spontanea che ha infestato gli interni.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967 e la superficie complessiva commerciale è di circa mq. 30,00.

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (Ar):

-Centro abitato Tornia snc, piano T, Foglio 71, particella 55, Categoria F/2;

Conformità catastale, edilizia e urbanistica:

Il perito dichiara la conformità catastale così come la conformità edilizia e urbanistica.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 3.235,00

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 100,00

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima e aggiornamenti successivi a firma degli esperti stimatori, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ai quali si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

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 pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo studio del liquidatore avv. Daniele Moretti.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il liquidatore/soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il liquidatore/soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Perugia – Proc. di Liquid. del Patrimonio n. 5212/22 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 19 marzo 2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà presso lo studio del liquidatore avv. Daniele Moretti il giorno **19 marzo 2025** a partire dalle **ore 11:00**.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al liquidatore, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il liquidatore/soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

E' invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio dei liquidatori non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime,





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il liquidatore provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il liquidatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal liquidatore.

Entro un congruo termine, il liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dalla procedura il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario. Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

I liquidatori, a loro insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - potranno interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, gli stessi provvederanno alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del liquidatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal liquidatore e/o dal soggetto specializzato.





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al liquidatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria. Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, 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, i liquidatori potranno, a loro 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono i liquidatori, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - 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:





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatte dallo stimatore ed attualizzate alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. 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'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 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/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 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 della procedura, ausiliari e organi della procedura;
- 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, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 150.000,00 il 3,5%; da euro 150.001,00 ad euro 300.000,00 il 3%; oltre euro 300.001,00 il 2,5% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

Si applicano comunque i seguenti minimi forfettari: euro 200,00 compresa iva per il lotto 2; euro 2.900,00 oltre iva di legge per i lotti 3 e 7; euro 1.000,00 oltre iva di legge per il lotto 10 - 11 - 12; euro 500,00 oltre iva di legge per il lotto 13.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ex art. 14-novies, c. 3 e quinquies, c. 1, l. 3/12.

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.

Si precisa che la liquidazione dell'immobile 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,





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

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 sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso 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.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto) , ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale web autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E





Tribunale di Perugia

Terza Sezione Civile

I liquidatori potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Perugia, 18 dicembre 2024

I liquidatori

avv. Susanna Caponi – avv. Daniele Moretti

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)



- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex art. 14-novies/2 l. 3/12*), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.2 Asta: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

- 1.7 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.
- 1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita.
- 1.10 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quinto giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l.s. all'uopo autorizzato (*ex art. 14-novies/2 l. 3/12*) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e

decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it., ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Il referente

è in grado di rispondere alle informative in ordine allo stato occupazionale, alle modalità e condizioni di vendita e alle modalità del saldo prezzo.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web www.itasset.it**

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

5.1 Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute

nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Perugia.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI PERUGIA - PROC. DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO 5212/2022

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Teresa Giardino

LIQUIDATORI: avv. Susanna Caponi - avv. Daniele Moretti

per persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

per persona fisica

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

1

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____ con studio in _____ del foro di _____

il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ (___) iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (___), tel. _____
e-mail _____/pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

persona fisica

Sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(___), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (___),
domiciliato/a in via _____, città _____ (___)
tel. _____ e-mail _____/pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello della
comunione legale dei beni² indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

¹ L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

² Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno _____ alle ore _____
per il **lotto numero**³ _____.

OFFRE

la somma di euro _____ (euro _____/00)⁴
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, certificato di destinazione urbanistica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero dei liquidatori (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari, non

³ Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

⁴ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena **l'invalidità dell'offerta**.

trasferibili, intestati alla procedura di liquidazione, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti la partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

intestato/i a “*proc. di liquidazione del patrimonio n. 5212/2022*” per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁵;

(se l'offerente è *persona fisica*)⁶

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”;
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)⁷

⁵ Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.

⁶ Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

⁷ **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**
la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data ____/____/_____.

Firma
(leggibile e per esteso)

irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*