



TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

R.G.: 10/2019
Procedura: Concordato Preventivo Omologato
- **OMISSIS** -
Giudice Delegato: dott.ssa Stefania Monaldi
Liquidatore Giudiziale: dott. Roberto Coscia
Commissari Giudiziali: dott. Enrico Bianchini
avv. Silvia Guerra

AVVISO VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Roberto Coscia, in qualità di liquidatore giudiziale nella procedura indicata in epigrafe, nominato con decreto di omologazione reso in data 06/05/2022 dal Tribunale di Perugia,

visto il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato con provvedimento reso in data 29/06/2022;

visti i pareri della ricorrente e dei Commissari Giudiziali in merito alle condizioni di vendita per gli esperimenti di vendita da svolgere nel corso nell'anno 2026;

con la presente,

DISPONE

che il giorno

1° OTTOBRE 2026 ALLE ORE 15:00

presso lo studio del Liquidatore Giudiziale sito in Perugia (PG), Via Romeo Gallenga n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili come appresso descritti:

LOTTO 1

Identificazione catastale:

comune	catasto	foglio	particella	diritti in vendita	quota
SPOLETO	TERRENI	104	687	proprietà	1/1
	TERRENI	104	689	proprietà	1/1
	TERRENI	104	670	proprietà	1/1
	TERRENI	104	678	proprietà	1/1
	TERRENI	104	742	proprietà	1/1
	TERRENI	104	761	proprietà	1/1
	TERRENI	104	762	proprietà	1/1
	TERRENI	104	763	proprietà	1/1
	TERRENI	104	753	proprietà	1/1
	TERRENI	104	754	proprietà	1/1





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

Breve descrizione del lotto:

terreno edificabile di mq 7.338 ubicato in Comune di Spoleto, loc. Madonna di Lugo, a breve distanza dalla Frazione di Cortaccione. L'area in oggetto ricade in Zona D4 per la piccola industria e l'artigianato di espansione; con D.C.C. n. 27 del 09/02/1999 è stato approvato il Piano di Lottizzazione; con autorizzazione edilizia n. 9347 del 14/11/2002 è stata autorizzata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, oggi completate; l'ultima variante in corso d'opera prevede sui terreni in oggetto la creazione di due lotti, il primo di mq 3.610 con superficie edificabile pari a mq 1.805, il secondo di mq 1.715 con superficie edificabile pari a mq 857. Il terreno non risulta occupato da terzi e pertanto è nella piena disponibilità della parte venditrice.

Valore di stima per vendita giudiziaria: euro 177.000,00

LOTTO 2

AGGIUDICATO IL 30/12/2022

LOTTO 3

Identificazione catastale:

comune	catasto	foglio	particella	sub	categoria	diritti in vendita	quota
FOLIGNO	FABBRICATI	175	49	8	A/2	proprietà	1/1

Breve descrizione:

piccolo appartamento posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Foligno, Frazione Volperino. L'intero complesso è stato oggetto di ristrutturazione a seguito degli eventi sismici del 1997. Al suo interno è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. L'appartamento non risulta occupato da terzi e pertanto è nella piena disponibilità della parte venditrice.

Valore di stima per vendita giudiziaria: euro 36.000,00

LOTTO 4

Identificazione catastale:

comune	catasto	foglio	particella	sub	categoria	diritti in vendita	quota
ASSISI	FABBRICATI	123	661		D/7	proprietà	1/1
	FABBRICATI	123	144	1	C/6	proprietà	1/1
	FABBRICATI	123	144	2	C/6	proprietà	1/1
	TERRENI	123	739			proprietà	1/1
	TERRENI	123	743			proprietà	1/1
	TERRENI	123	746			proprietà	1/1
	TERRENI	123	747			proprietà	1/1
	TERRENI	123	138			proprietà	1/2





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

Breve descrizione:

compendio immobiliare ubicato in Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Via Protomartiri Francescani, costituito da terreno di superficie pari a mq 14.995 tra coperta e scoperta, su cui insistono un capannone industriale e due manufatti in muratura, oltre diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su striscia di terreno di superficie pari a mq 115. Il capannone industriale, oggi inutilizzato, è realizzato in struttura portante in acciaio e ha una superficie coperta pari a circa 1.200 mq; i due manufatti in muratura hanno una superficie complessiva pari a mq 230 circa. Il potenziale edificatorio dell'area è di circa mc 27.410, oltre a modesta SUC a disposizione per edilizia residenziale diretta derivante dall'area TB.e_4. Il complesso non risulta occupato da terzi e pertanto è nella piena disponibilità della parte venditrice.

Valore di stima per vendita giudiziaria: euro 711.000,00

§§§

CONDIZIONI DI VENDITA

1. I diritti di proprietà degli immobili sopra descritti saranno posti in **vendita senza incanto** ai prezzi base di seguito stabiliti, in conformità al programma di liquidazione approvato con provvedimento del 29/06/2022:

LOTTO	PREZZO BASE
1	Euro 159.300,00 (centocinquantanovemilatrecento/00)
3	Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)
4	Euro 639.900,00 (seicentotrentanovemilanovecento/00)

2. Ogni offerente dovrà presentare, entro le **ore 12:00 del giorno 30 settembre 2026**, mediante **deposito presso lo studio del Liquidatore Giudiziale sito in Perugia (PG), Via Romeo Gallenga n. 1** (orari ricezione consigliati: 9:00 – 12:00 e 15:00 – 18:00, esclusi giorni festivi e prefestivi), l'**offerta irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in **busta chiusa senza segni di riconoscimento**. Il Liquidatore Giudiziale, o altro soggetto da costui formalmente incaricato, annoterà sulla busta, previa identificazione, le sole generalità di chi provvede materialmente al deposito dell'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore Giudiziale e la data della vendita e il ruolo generale della procedura. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta dall'offerente o dal soggetto incaricato del deposito offerta.

3. L'offerta inserita all'interno della bista, sulla quale andrà apposta marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00), dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese o la visura (aggiornati a non oltre 30 giorni antecedenti alla data di sottoscrizione dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con **specificata indicazione del Lotto**;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO BASE INDICATO NEL PRESENTE AVVISO**;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata; la pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti; in ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- e) la dichiarazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 174 disp. att. c.p.c., della residenza dell'offerente ovvero l'elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario;
- f) fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, di ogni offerente firmatario; in caso di offerta presentata da persona giuridica, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, in corso di validità, del legale rappresentante;
- g) **un assegno circolare** non trasferibile intestato a **"PROCEDURA R.G. 10/2019 TRIBUNALE DI PERUGIA"**, a titolo di **cauzione** per un importo pari al **10 % del prezzo offerto**. In caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di formale aggiudicazione, l'importo a titolo di cauzione sarà trattenuto. In caso di offerta formulata per più lotti, dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROCEDURA R.G. 10/2019 TRIBUNALE DI PERUGIA"**, a titolo di cauzione per un importo pari al 10 % del prezzo offerto per ogni Lotto.

4. L'offerta presentata è **irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno fissato per la vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una GARA sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

5. L'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c, avrà luogo durante l'esame delle offerte.





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

6. Qualora sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo pari o superiore al prezzo base del lotto, questa sarà senz'altro accolta.

7. Qualora siano state presentate più offerte valide, gli offerenti presenti saranno invitati a procedere alla gara sulla base dell'offerta più alta; i **rilanci minimi** per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, secondo le modalità previste dall'art. 581 c.p.c. (allorché siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla).

8. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà il lotto a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono equiparabili, si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

9. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo** nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**; il termine per il versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è **al massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata ai fini dell'individualizzazione della migliore offerta; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

10. L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già prestata, a mezzo bonifico bancario sul conto dedicato accesso a nome della procedura, a pena di decadenza e perdita della cauzione; coordinate IBAN e causale per il versamento verranno forniti dal Liquidatore Giudiziale entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

11. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi quelli





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

urbanistici, ovvero derivanti da necessità di adeguamento impianti, spese condominiali anno in corso e precedente) 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.

12. Nella descrizione del lotto e/o nella relazione di stima è indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, si prega di contattare il Liquidatore Giudiziale per ottenere i necessari chiarimenti.

13. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal perfezionamento della vendita.

14. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario (in forza di decreto ai sensi dell'**art. 108 c. 2 L.F. che sarà fornito dal Liquidatore** successivamente al perfezionamento della vendita). Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Liquidatore e a spese della procedura concordataria.

15. Il perfezionamento della vendita sarà effettuato con **atto pubblico notarile** a cura di un **Notaio individuato dal soggetto aggiudicatario**, di concerto con il Liquidatore Giudiziale, purché scelto tra quelli residenti nel Distretto Notarile di Perugia. Le **spese notarili e ogni altro onere fiscale saranno a esclusivo e intero carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

16. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli interessati/offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte venditrice possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale a chiunque vi abbia interesse.

17. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

18. Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante:

- a. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., nel termine di almeno 30 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte;
- b. pubblicazione sul sito del Tribunale di Perugia, sezione "Pubblicità Legale", almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

19. Ulteriori informazioni sulla procedura potranno essere assunte, da chiunque ne abbia interesse,





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

presso il Liquidatore Giudiziale (E-mail: segreteria@studiocoscia.com).

Perugia, 17 luglio 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Roberto Coscia

