



Tribunale di Perugia

UFFICIO FALLIMENTARE

BANDO DI VENDITA SENZA INCANTO

FALL. 61/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Gestore della vendita telematica: ABILIO S.p.A.

Il sottoscritto **Rag. Claudio Di Cesare**, rende noto al pubblico che, a seguito di Ordinanza del 24/01/2024 emessa dalla **Dott.ssa Stefania Monaldi**, Giudice Delegato al **Fallimento n.61/2016**, con cui ha conferito delega al curatore per le operazioni di vendita immobiliare

AVVISA

che il giorno 09/06/2026 alle ore 11:00

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei lotti appresso descritti e al prezzo ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con **le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 22

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Diritti di piena proprietà su area urbana composta di circa Mq 358 di superficie scoperta e circa Mq 35 di spazio urbanisticamente destinato a posti auto scoperti, il tutto inserito a confine con la superficie destinata a parcheggio pubblico del complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Valfabbrica, Via Roma. L'area in esame è posta nella porzione marginale destra della più vasta area adibita a parcheggio ad uso pubblico di pertinenza del complesso immobiliare oggetto di stima. La stessa risulta avere una superficie scoperta di Mq 393 ed una destinazione d'uso, desumibile dai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, tale da non poter essere ceduta al Demanio Comunale. All'interno della stessa infatti sono stati reperiti, in fase di progetto, n. 5-7 posti auto costituenti la dotazione di parcheggi privati previsti e prescritti dagli standard urbanistici vigenti, oltre ad una porzione ad uso privato. Tutta l'area risulta rifinita con asfaltatura superficiale (come il parcheggio pubblico adiacente) e nella porzione est, delimitata con parapetto in ferro verniciato. L'asfaltatura mostra segni di malfunzionamento dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, anche a causa delle pendenze esistenti che di fatto non consentono il libero deflusso delle acque ed il conseguente ristagno su tutta l'area.

AREA URBANA

Foglio 79 Particella 1206 Sub 2 Cat. F/1 di Mq 393

CONFINI:

Altri beni della società fallita

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Dal punto di vista urbanistico l'edificio è stato oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6450 del 22/11/2022 promosso dalla Curatela fallimentare.

L'area in oggetto è correttamente riportata all'interno dell'Elaborato planimetrico generale dell'area.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupata dall'attività di bar-tabacchi posta nell'immediata adiacenza

Valore di perizia Euro 9.047,40

Prezzo base d'asta Euro 3.900,00

Offerta minima Euro 2.925,00

Rilancio minimo Euro 250,00.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli **articoli 12,13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti.
2. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della Vendita Telematica; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi *On Line* Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione documenti, portale delle vendite pubbliche.
3. La società ABILIO S.p.A. gestirà la vendita tramite piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it (di ABILIO S.p.A.).
4. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
5. **L'offerta di acquisto criptata dovrà risultare depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita** esclusivamente in via telematica mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica di cui al punto 2.
6. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.venditegiudiziarieitalia.it (piattaforma di ABILIO S.p.A.) Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.
7. L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.
8. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **ABILIO S.p.A.** (IBAN: IT 19 R 03395 12900 052001112666) con causale **"Fallimento n.61/2016 Tribunale di Perugia, cauzione lotto n_____"**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.
9. L'offerta telematica va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.
10. L'offerta telematica dovrà contenere:
 - 10.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è **coniugato** in regime di **comunione legale** dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è **minorenne**,

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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 10.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 10.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 10.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
 - 10.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 10.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - 10.7. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - 10.8. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 10.9. *la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;*
 - 10.10. *il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;*
 - 10.11. *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;*
 - 10.12. *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
 - 10.13. *l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.*
11. Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:
- 11.1. copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
 - 11.2. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
 - 11.3. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
 - 11.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
 - 11.5. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
 - 11.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;
 - 11.7. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
12. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 13.1. il curatore e professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà 1 ora prima dell'inizio delle operazioni di vendita;
 - 13.2. il curatore e professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via **SMS**.
14. In caso di **offerta unica**:

- 14.1. in uno **qualsiasi degli esperimenti** di vendita, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
- 14.2. *nel corso del primo esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:*
- 14.2.1. *il professionista delegato disporrà che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), purché specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;*
- 14.2.2. *il bene sarà aggiudicato all'unico offerente qualora non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.*
15. In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
16. La gara avrà durata di **72 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
17. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo sopra stabilito, a pena di inefficacia.
18. Qualora venissero effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
19. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:
- 19.1. Il bene sarà senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;
- 19.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.
- L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

CONDIZIONI DI VENDITA

20. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
21. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
22. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
23. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso,

gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

24. **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento dell'IVA secondo le aliquote vigenti al momento oltre agli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;** l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
25. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
26. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
27. **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato,** egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
28. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del curatore delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

29. 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.
30. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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.
31. 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 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.
32. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Foligno in Via Santocchia n. 71 (tel. 0742/670745).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Dovrà essere data pubblica notizia della vendita nel termine ex art.569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita e termine di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" ai sensi dell'art. 490 1° comma e 631 – bis c.p.c.;
- 2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet, <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Curatore Fallimentare tel. 0742/670745 (che sarà disponibile alla visita del bene previa prenotazione nel PVP del Ministero della Giustizia).

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

Perugia, lì 25/03/2026

Il Curatore e Professionista Delegato

Rag. Claudio Di Cesare