

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F.

Fallimento n. 56/2017

G.D. Dott.ssa Stefania Monaldi

Il sottoscritto Rag. Angelo Lombardi, Curatore del Fallimento in epigrafe,

AVVISA CHE

il giorno 18 novembre 2026, alle ore 10,00 e s.s

presso il suo studio in Perugia, Via C. Piccolpasso n. 97, si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Serafini Giovanni:

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà su beni immobili ubicati nel Comune di Perugia, Frazione Villa Pitignano, via della Vecchia Fornace n.41, comprendenti:

- fabbricato a destinazione artigianale, entrostante corte pertinenziale, censito al **NCEU** del Comune di Perugia al **foglio 179, particella 601 sub 4**, (categoria D/1, rendita € 4.214,29) costituito da due corpi posti in comunione di cui un capannone artigianale ad unico piano fuori terra di mq 472 ca. ed una palazzina uffici a due piani fuori terra di complessivi mq 260 ca. oltre portico a p.t. mq 7 ca. e terrazze p.1° mq 18 ca.
- corte pertinenziale censita al **NCT** del Comune di Perugia al **foglio 179 particella 601**, ente urbano, Ha 0.24.30;
- terreno agricolo, contiguo alla corte pertinenziale, censito al **NCT** del Comune di Perugia al **foglio 179 particella 2668**, (seminativo, Ha 0.30.42). La corte confina, da nord in senso orario, con particelle 6, 603, 602, 389, 2668; il terreno agricolo confina, da nord in senso orario, con particelle 6, 601, 389, via della Vecchia Fornace, particella 2667;
- rate di terreno destinate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali) per complessivi Ha 0.75.30, ubicate nel Comune di Perugia, Frazioni di Villa Pitignano e Ponte Felcino, censite al **NCT** del Comune di Perugia:

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

al foglio 159 particella 1131, ente urbano, Ha 0.01.48, al foglio 178 particella 213, pasc.cesp. 1[^], Ha 0.01.90, r.d. € 0,13, r.a. € 0,10; particella 214, pasc.cesp. 1[^], Ha 0.02.20, r.d. € 0,15, r.a. € 0,11; particella 709, sem.arb. 4[^], Ha 0.00.45, r.d. € 0,08, r.a. € 0,07; particella 710, sem.arb. 4[^], Ha 0.02.62, r.d. € 0,47, r.a. € 0,41; particella 711, sem.arb. 4[^], Ha 0.02.30, r.d. € 0,42, r.a. € 0,36; particella 713, pasc.cesp. 1[^], Ha 0.02.80, r.d. € 0,19, r.a. € 0,14; particella 714, pasc.cesp. 1[^], Ha 0.00.20, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01; particella 716, sem.arb. 4[^], Ha 0.00.65, r.d. € 0,12, r.a. € 0,10; particella 717, sem.arb. 4[^], Ha 0.00.05, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01; particella 722, pasc.cesp. 1[^], Ha 0.01.05, r.d. € 0,07, r.a. € 0,05; particella 723, pasc.cesp. 1[^], Ha 0.00.05, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01; particella 793, sem.arb. 4[^], Ha 0.03.23, r.d. € 0,58, r.a. € 0,50; particella 800, sem.arb. 4[^], Ha 0.01.49, r.d. € 0,27, r.a. € 0,23; particella 801, sem.arb. 4[^], Ha 0.00.04, r.d. € 0,01, r.a. € 0,014; particella 802, sem.arb. 4[^], Ha 0.00.84, r.d. € 0,15, r.a. € 0,13; al foglio 179 particella 137, ente urbano, Ha 0.02.94; particella 390, sem.arb. 2[^], Ha 0.00.30, r.d. € 0,21, r.a. € 0,16; particella 435, ente urbano, Ha 0.00.55; particella 463, sem.arb. 2[^], Ha 0.12.90, r.d. € 8,99, r.a. € 7,00; particella 602, sem.arb. 2[^], Ha 0.02.50, r.d. € 1,74, r.a. € 1,36; particella 603, sem.arb. 2[^], Ha 0.11.60, r.d. € 8,09, r.a. € 6,29; al foglio 197 particella 1044, sem.arb. 4[^], Ha 0.07.33, r.d. € 1,32, r.a. € 1,14; particella 1118, sem.arb. 4[^], Ha 0.15.83, r.d. € 2,86, r.a. € 2,45. Le particelle risultano censite anche al NCEU del Comune di Perugia al foglio 159 particella 1131, area urbana, mq 148; foglio 179 particella 137, area urbana, mq 294.

PREZZO BASE € 227.286,67

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 170.465,00

RILANCIO MINIMO € 3.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Serafini Giovanni che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>. In ogni caso si fa presente che le rate di terreno sono destinate ed utilizzate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali). Le particelle 390 e 602 di cui al NCT Perugia foglio 179 sono gravate da costituzione di vincolo di destinazione ad area pubblica (strada-parcheggio-verde) come da atto trascritto il 06.08.94 particolare n.10985, la particella 137 di cui al NCT Perugia foglio 179 è gravata da servitù di passaggio (strada privata accesso fabbricato condominiale) come da atto trascritto a Perugia il 14.05.99 particolare 6465, le particelle 1044 e 1118 di cui al NCT Perugia foglio 197 sono gravate da convenzione edilizia (area pubblica destinata a strada) come da atto trascritto a Perugia il 27.03.06 particolare 5909. La planimetria catastale ed il relativo elaborato planimetrico vigenti non sono conformi allo stato attuale accertato.

Il fabbricato è dotato del prescritto certificato di agibilità. La tettoia e il deposito esterni, appoggiati sulla parete ovest del capannone, sono abusivi.

Il Custode Giudiziario preposto alla visita degli immobili è l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati previa richiesta al seguente indirizzo: visite@ivgumbria.com da effettuarsi con l'apposita funzione sul <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, come riportato in CTU, risulta:

particella 601 del foglio 179

- parte in zona di completamento "D2 piccole industrie e attività artigianali";
- parte in zona "EA1 particolare interesse agricolo";

particella 2668 del foglio 179

- parte in zona "EA1 particolare interesse agricolo";
- in minima parte viabilità;

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

Tutte le altre particelle sono destinate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali): allo stato attuale le aree in oggetto, oltre a non essere edificabili, non sono suscettibili di utilizzi diversi da quelli esistenti.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta all'imposta sul valore aggiunto.

L'immobile sarà posto in vendita ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1)** Alla vendita potrà partecipare chiunque, tranne il fallito.
- 2)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate al Curatore, Rag. Angelo Lombardi, in busta chiusa tra le ore 9,30 e le ore 12,00 (con esclusione del sabato e della domenica) e, comunque, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita presso il suo studio in Perugia, via C. Piccolpasso n. 97. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita. Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti.
- 3)** Il termine per il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è, al massimo, di 90 giorni dall'aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Curatore ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 4)** L'offerta d'acquisto, in bollo, dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito 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 ed 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 allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita iva e dovrà essere prodotto certificato del registro delle imprese attestante i poteri del legale rappresentante offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

b) la dichiarazione di eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

5) All'offerta dovrà essere allegata all'interno della busta, a pena di esclusione, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento n. 56/17-Tribunale di Perugia" per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

6) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, il bene verrà 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.

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

7) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità indicate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

8) Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso, il Curatore procederà all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

9) In caso di più offerte valide (intendendosi valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso), si procederà subito a gara sulla base dell'offerta più alta secondo le modalità stabilite in quella sede dal Curatore. Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo stabilito dal Curatore, vi siano stati ulteriori rilanci. Il rilancio minimo è fissato in misura pari ad € 3.500,00. Se le parti non partecipano alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi presenta la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta;

10) In caso di aggiudicazione, il pagamento del saldo del prezzo dovrà avvenire a mezzo di assegno circolare contestualmente al trasferimento del bene - che avverrà tramite atto notarile - entro il termine massimo di 90 gg dalla data di apertura delle buste. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

11) Il trasferimento della proprietà del bene immobile avverrà mediante atto notarile da stipularsi nei termini di cui all'art. precedente con spese a carico dell'aggiudicatario.

12) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

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 dalle 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni.

13) Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 46 DPR 380/01, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal rogito notarile.

14) Le eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno cancellate con provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 2° L. Fall. una volta effettuato l'atto notarile e riscosso il prezzo di vendita. Le spese di trasferimento del bene, compresi gli onorari notarili e le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.

15) Le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

16) Le informazioni e i dati acquisiti in virtù della procedura saranno trattati in conformità alla vigente normativa sulla privacy.

17) Il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "astalegale.net", unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima.

Rag. Angelo Lombardi

Via Cipriano Piccolpasso 97 – 06128 Perugia

Tel. 075/5007212-8501975

e.mail certificata angelo.lombardi@pec.commercialisti.it

18) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria fallimentare o il Curatore, previo appuntamento telefonico (075-5007212-8501975).

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia lì 30 settembre 2026

Il Curatore

Rag. Angelo Lombardi