



TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

Fallimento n. **100/2011**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania Monaldi**

Curatore: **Rag. Luca Millucci**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

ART. 107 comma 2 L.F.

Il sottoscritto Rag. Luca Millucci, Curatore della procedura fallimentare n. 100/2011, Delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c. e dell'art. 107 comma 2 L.F., con provvedimento dell'11/12/2018, a firma del Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino (oggi Dott.ssa Stefania Monaldi)

AVVISA

che il giorno 16/06/2026 alle ore 15.00

presso il proprio Studio in San Sisto (PG) Via J. S. Bach 12/A, Tel. 346/5004933, mail: luca.millucci@odcecperugia.it, procederà, tramite la società **Astalegale.net Spa**, che vi provvederà a mezzo del suo Portale www.spazioaste.it, con la modalità telematica, alla **vendita sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32, i seguenti beni immobili indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima e nel supplemento di consulenza tecnica del Dott. Agr. Maurizio Refrigeri.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "Omissis" S.r.l., con sede in Perugia, C.F. "Omissis", su porzioni di edificio ed attiguo appezzamento di terreno, il tutto sito in Comune di Perugia, Frazione S. Egidio, al civico n. "Omissis" di strada S. Egidio - Civitella d'Arna; le porzioni edificate sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **Foglio n. "Omissis" particella n. "Omissis" sub. "Omissis", graffata alla particella n. "Omissis" sub. "Omissis", categoria C/3, classe 3, consistenza 125 mq, Rendita € 277,60; particella n. "Omissis" sub. "Omissis", graffata alla particella n. "Omissis" sub. "Omissis", categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25; particella n. "Omissis" sub. "Omissis", categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, Rendita € 574,56** e corrispondenti a porzione di edificio cielo-terra su due livelli, in aderenza ad altro fabbricato, comprendente ampio laboratorio al piano seminterrato, con attiguo magazzino, con sovrastanti locali in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso ufficio; i due livelli hanno entrate autonome ed indipendenti; vi è collegamento interno tra porzione abitativa e piano sottostante a mezzo di vano scala interno; il tutto in mediocre stato conservativo sia dal punto di vista architettonico che impiantistico; con difformità urbanistiche e catastali nella suddivisione e destinazione degli spazi interni, da regolarizzare; all'edificio sono associati diritti di comproprietà, in ragione di 1/2 della piena proprietà su corte pertinenziale sviluppata su tre lati, censita **al C.F. al Foglio n. "Omissis", particella n. "Omissis" sub. "Omissis", categoria "area urbana", senza rendita**, rappresentata da piazzale in massiciata o bitumato, posto a monte e valle dell'edificio, collegato da rampa con fondo bitumato, sviluppata lungo il lato nord dell'edificio stesso; l'area di terreno, in minima parte rientrante in zona "B2", residenziale estensiva, e per il resto in zona di particolare interesse agricolo, è censita **al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. "Omissis" particella n. "Omissis", qualità seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.37.30, R.D. € 17,34, R.A. € 18,30 e particella n. "Omissis", qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.06.70, R.D. € 3,11, R.A. € 3,29**; il tutto attualmente libero ed inutilizzato; a confine con: "Omissis".

Valore di stima: Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00)

Prezzo base d'asta: Euro 87.075,00 (ottantasettemilazero settantacinque/00)

Offerta minima: Euro 65.306,25 (sessantacinquemilatrecentosei/25)

Rilancio Minimo: Euro 1.800,00 (milleottocento/00)

Vincoli locativi: Nessuno.

Occupazione: I beni risultano liberi da persone ed inutilizzati; riguardo all'appezzamento di terreno seminativo, viene effettuata la manutenzione ordinaria senza vincoli formali di possesso, così come dichiarato dall'amministratore.

Formalità pregiudizievoli: Il lotto risulta gravato da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, elencate nella perizia di stima, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto ex art. 108 comma 2 L.F.

Per l'individuazione catastale e la migliore descrizione del lotto unico si rinvia a quanto precisato nella perizia e nel supplemento di consulenza tecnica, entrambe del CTU Dott. Maurizio Refrigeri.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE – ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI

Al riguardo si rimanda, in ogni caso, alla perizia di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Maurizio Refrigeri, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni in vendita. Consultare, altresì, il supplemento di consulenza tecnica del medesimo esperto. Sia la perizia di stima che il supplemento di consulenza tecnica vengono pubblicati unitamente al presente avviso di vendita sui siti internet: www.astalegale.net www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it

Riguardo l'aspetto urbanistico è stato rilasciato dal Comune, in data 10/04/2025, il **certificato di destinazione urbanistica** da cui risulta che i terreni, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n. 83 del 24/06/2002 e successive varianti, hanno le seguenti destinazioni:

- *In parte in zona di completamento “B2” (Art. 118 del TUNA);*
- *In parte area di particolare interesse agricolo “Ea1” (Art. 58 del TUNA);*
- *In parte area di particolare interesse agricolo “Ea2” (Art. 58 del TUNA).*

Dal medesimo certificato risultano i seguenti vincoli:

- *Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n. 581/91;*
- *Connettività corridoi e pietre di guado (Art. 82 del TUNA).*

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il soggetto in procedura concorsuale;
- 2) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c. e degli Art, 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

A) IN BUSTA CHIUSA / ANALOGICA

La presentazione della offerta in busta chiusa dovrà avvenire entro le ore **12.00 del 15/06/2026**, presso lo studio del Curatore delegato alla vendita Rag. Luca Millucci, sito in Via J. S. Bach 12/A – 06132 San Sisto - PG. All'esterno della busta l'offerente dovrà scrivere la dicitura **“Fallimento n. 100/2011 – Asta del 16/06/2026 - Lotto Unico”** ed apporre la propria firma sul lembo di chiusura. Il Curatore ricevente, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione della busta, indicherà sulla medesima la data e ora del deposito, nonché il nome del depositante (che potrà essere persona anche diversa dall'offerente), previa sua identificazione personale, e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta (con ciò si intende una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), munita di bollo da **Euro 16,00** e sottoscritta dall'offerente dovrà contenere:

- Per le **persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, fotocopia documento di identità in corso di validità, tessera sanitaria, indirizzo Pec e mail ordinaria, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale o altro dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa o altra agevolazione. Nel caso in cui l'offerente è coniugato e sia in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegata anche la fotocopia di un documento di identità del medesimo in corso di validità e la tessera sanitaria. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dell'art. 179 del codice civile;
- Per le **persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata e mail ordinaria. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, da non più di 7 giorni, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri, oltre alla tessera sanitaria e al documento di identità;
- Se l'offerente è **minore e/o interdetto e/o inabilitato, e/o amministrato di sostegno**, l'offerta, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela, o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- Se l'offerente **risiede fuori dal territorio dello Stato** e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015;
- Se l'offerta è formulata **da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e, alla stessa, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto partecipante. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata. In caso contrario dovranno essere presenti tutti gli offerenti che hanno formulato l'offerta;
- L'indicazione dei **dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del **prezzo offerto**, che può essere inferiore al prezzo base d'asta purché nei limiti del 75%, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- L'indicazione del **tempo**, del **modo del pagamento** e di ogni **altro elemento utile** alla valutazione dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- Il **termine di pagamento del saldo prezzo** e degli **oneri tributari** nonché delle **spese** che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- Il **codice IBAN** per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione dell'immobile;
- La **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- L'offerente, al momento della predisposizione dell'offerta, deve **dichiarare la residenza o eleggere domicilio** nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- L'**espressa dichiarazione dell'offerente** di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso, di aver preso visione del bene, della perizia di stima, del presente avviso di vendita, e di accettare l'immobile, accessioni, pertinenze ed impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;
- **In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;**
- A pena di inefficacia, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Procedura Fallimentare n. 100/2011 Tribunale di Perugia**", per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura, fatto salvo il maggior danno;

Gli oneri fiscali consequenziali alla vendita e le spese verranno richiesti al momento della quantificazione definitiva previo accertamento del tipo di imposizione imposta di registro e/o I.V.A.

B) CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del **bollo**, dovuto per legge, attualmente di **Euro 16,00**, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato all'interno del portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet www.pst.giustizia.it

Le offerte di acquisto telematiche criptate andranno depositate con le modalità ed i contenuti, tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel "Manuale Utente" reperibile nel sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> L'offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta (**ossia entro le ore 12:00 del 15/06/2026**) esclusivamente in via telematica mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente predisporre ed inviare un'offerta 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 ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.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".

Nella pagina web iniziale Modulo 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 oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverosia 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 di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti e dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, almeno 5 giorni lavorativi prima.

Le offerte trasmesse telematicamente sono **IRREVOCABILI**.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Si potrà, quindi, procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

I riferimenti inseriti, in fase di invio dell'offerta al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso), verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

E' onere del soggetto registrato aggiornare, se possibile, qualsiasi variazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata e dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, acclusi all'offerta, all'interno del portale (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- Per le **persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, fotocopia documento di identità in corso di validità, tessera sanitaria, indirizzo Pec e mail ordinaria, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale o altro dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso in cui l'offerente è coniugato e sia in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegata anche la fotocopia di un documento di identità del medesimo, in corso di validità, e la tessera sanitaria. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- Per le **persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata e mail ordinaria. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, da non più di 7 giorni, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri, oltre al documento di identità e tessera sanitaria;
- Se l'offerente è **minore e/o interdetto e/o inabilitato, e/o amministrato di sostegno**, l'offerta, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela, o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- Se l'offerente **risiede fuori dal territorio dello Stato** e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015;
- Se l'offerta è **formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e, alla stessa, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto partecipante. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata. In caso contrario dovranno essere presenti tutti gli offerenti che hanno formulato l'offerta;
- L'indicazione dei **dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del **prezzo offerto**, che può essere inferiore al prezzo base d'asta purché nei limiti del 75%, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- L'indicazione del **tempo**, del **modo del pagamento** e di **ogni altro elemento** utile alla valutazione dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- Il **termine di pagamento del saldo prezzo** e degli **oneri tributari** nonché delle **spese** che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- Il **codice IBAN** per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione dell'immobile;
- La **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- L'offerente, al momento della predisposizione dell'offerta, deve **dichiarare la residenza o eleggere domicilio** nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- L'**espressa dichiarazione** dell'offerente, di accettazione di tutte le clausole e condizioni di cui al presente avviso, di aver preso visione del bene, della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di accettare l'immobile, accessioni, pertinenze ed impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;
- Copia della **contabile di versamento della cauzione**, versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "Versamento della cauzione") con l'indicazione del codice IBAN del conto addebitato per la cauzione nel quale sarà restituita la somma relativa nel caso che l'offerente non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 *lettera m* del D.M. 32/2015.

Una volta inseriti e completati i documenti, di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale, contenente l'offerta, che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul Portale. Le offerte pervenute, in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate, saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel Portale, di tutta la documentazione richiesta, rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 dal portale stesso in modo segreto.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno formulato l'offerta.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta, a titolo di penale, in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**codice IBAN: IT 86 M 03069 03020 100000003231**). Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"Fallimento n. 100/2011 Tribunale di Perugia - Versamento Cauzione Lotto Unico" – Asta del 16/06/2026.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile (almeno 5 giorni lavorativi prima rispetto al termine di presentazione delle offerte) affinché la cauzione risulti accreditata entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente entro il termine per la presentazione delle offerte. **Il mancato accredito del bonifico, sul conto corrente sopra indicato, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico e colpa dell'offerente.** Si invitano, quindi, gli offerenti ad accertarsi che, entro l'orario indicato, sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del Gestore della PEC del Ministero della Giustizia affinché la stessa risulti accreditata, nel suddetto termine, nel conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

A coloro che non sono risultati aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione, dopo il termine della gara, verrà restituito, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale, che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica, al netto degli eventuali oneri bancari pertinenti.

Assistenza

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita, è possibile ricevere assistenza contattando Astalegale.net al n. **02 80030021** dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal Lunedì al Venerdì, esclusi i giorni festivi ovvero tramite mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** .

Visita all'immobile

L' offerente per prendere visione dei beni immobili deve contattare il sottoscritto Curatore al numero **346/5004933** ovvero all'indirizzo mail **luca.millucci@odcecperugia.it**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale **www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **16/06/2026** alle ore **15.00**.

Il Curatore delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla presenza eventuale delle parti con le seguenti modalità:

- a. Le buste presentate con modalità *cartacea/analogica* saranno aperte alla presenza del Curatore delegato e degli offerenti e saranno inserite, a cura del Curatore delegato, nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee/analogiche presentate;
- b. Le buste presentate con modalità *telematiche* saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti dinnanzi al Curatore.

L'accettazione dell'offerta non è obbligatoria, a meno che il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte.

A tale riguardo si precisa che si procederà all'esame delle offerte sia *cartacee/analogiche* che *telematiche* e, verificata la regolarità delle medesime, il Curatore delegato darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita al quale sono stati invitati a connettersi almeno 30 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.

Avvertenze

In caso di unica offerta:

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;
- Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, che non può essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato, il Curatore Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte:

Si procederà ad una gara tra gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta con la modalità sincrona mista. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere il tempo massimo di 1 minuto.

Il **rilancio minimo** non potrà essere inferiore a:

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **un minuto** vi siano stati ulteriori rilanci.

GARA TELEMATICA

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta, in forma tradizionale, partecipano comparando innanzi al Curatore delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Curatore delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Curatore delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti potranno farsi rappresentare da un avvocato, munito di *procura notarile* rilasciata in data antecedente alla data della vendita, relativamente alla proposta di acquisto depositata. La procura deve essere consegnata dal Procuratore al Curatore fallimentare in sede di gara o trasmessa in caso di offerta telematica. Gli offerenti, che hanno formulato l'offerta in via telematica, partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente", disponibile all'interno del portale stesso. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel Portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al Curatore delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta, valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione, sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione avverrà solo se il Curatore Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione) o che indicherà un tempo inferiore per il pagamento del saldo; in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

Allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultima offerta, senza che nessuno ne esegua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Delle operazioni di cui sopra, dell'esito dell'eventuale gara e dei relativi provvedimenti di aggiudicazione provvisoria assunti, il Curatore darà comunicazione formale al Giudice Delegato, a norma dell'art. 107 comma 5 L.F., depositando la relativa documentazione in Cancelleria. Riscontrata la regolarità della vendita, il Giudice Delegato assumerà, quindi, provvedimenti di conseguente aggiudicazione definitiva dei beni, disponendo, altresì, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti che non sono risultati aggiudicatari.

L'aggiudicazione, anche se definitiva, non produrrà alcun effetto traslativo fino al decreto di trasferimento.

A norma dell'art. 107 comma 4 L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more del decreto di trasferimento, pervenga, nella medesima forma analogica più sopra indicata, un'offerta migliorativa irrevocabile cauzionata in busta chiusa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. In tal caso si procederà ad una nuova gara tra l'aggiudicatario e chi ha formulato l'offerta migliorativa. Qualora l'ulteriore offerente abbia già partecipato alla vendita con offerta cauzionata ritenuta ammissibile e ancora non restituita, l'ulteriore migliore offerta potrà essere cauzionata

con assegno circolare ad integrazione dell'importo già nella disponibilità del Curatore, fino a concorrenza del 10% del prezzo offerto in miglioramento.

Ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F., Il Giudice Delegato potrà, in ogni momento, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

Astalegale.net S.r.l. allestisce e visualizza sul portale <http://www.spazioaste.it> un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni, di ciascun offerente telematico, saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti presenti dinnanzi al Curatore delegato alla vendita. I dati contenuti nelle offerte, formulate su supporto cartaceo/analogico, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita, comparsi innanzi al Curatore delegato alla vendita, saranno riportati nel suddetto Portale e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti, ai dati contenuti nell'offerta telematica, e sostituirà, i nominativi degli offerenti, con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice Delegato, il Curatore delegato alla vendita ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 del D.M. n. 32/2015.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ALTRI ONERI

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato in offerta (che costituisce elemento per la valutazione della migliore offerta), ovvero, in mancanza, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, a meno che il Giudice Delegato abbia preventivamente autorizzato, sentito il Curatore, il pagamento rateale, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, sarà versato sul conto corrente intestato alla procedura (**codice IBAN: IT 86 M 03069 03020 10000003231**). **Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Fallimento n. 100/2011 Tribunale di Perugia – Saldo prezzo Lotto Unico" – Asta del 16/06/2026.**

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione, a seguito di contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura, e la garanzia ipotecaria di primo grado, sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Gli oneri tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e gli importi necessari per la **cancellazione delle formalità pregiudizievoli** saranno a carico dell'aggiudicatario (fatta salva una dichiarazione espressa di esonero della procedura per tali adempimenti). L'entità degli importi sarà comunicata tempestivamente dal Curatore anche sulla base di una stima previsionale; le somme dovranno essere versate entro 8 giorni dalla richiesta, con facoltà di chiedere integrazioni ed obbligo di restituire l'eccedenza, sul conto corrente intestato alla procedura (**codice IBAN: IT 86 M 03069 03020 10000003231**). **Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Fallimento n. 100/2011 Tribunale di Perugia – Spese per adempimenti Lotto Unico" – Asta del 16/06/2026.** La minuta del decreto di trasferimento sarà sottoscritta solo a versamento avvenuto.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini, o di una singola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, se autorizzato il pagamento rateale, nonché delle somme necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, per la registrazione e trascrizione nonché voltura del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) 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 DPR 06/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate del debitore, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 codice civile, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza. In relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura fallimentare;
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, oltre IVA se dovuta, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- 5) Se gli immobili fossero occupati dal soggetto in procedura concorsuale o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 6) Il Curatore è stato autorizzato dal Giudice Delegato a svolgere l'attività delegata di vendita;
- 7) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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;

- 8) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al Curatore delegato alla vendita;
- 9) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;
- 10) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizi telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografia SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;
- 11) Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il Giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto cartaceo/analogico mediante deposito presso lo studio del Curatore delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto cartaceo/analogico partecipano comparando personalmente il giorno delle vendite nel luogo ove le medesime si svolgono. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto cartaceo/analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al Curatore delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **entro 45 giorni** prima della data fissata per la vendita mediante:

- 1) Pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** ai sensi dell'art. 490 primo comma 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; il testo della inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria Fallimentare e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Curatore e del numero della procedura; saranno omessi invece di dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione della società fallita.

Il Curatore provvederà, entro il medesimo termine:

- Alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari nonché ai creditori ipotecari e ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori iscritti;
- Alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo ed ai proprietari confinanti se risultanti dalla relazione di stima.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Curatore al n. 346/5004933, e-mail: luca.millucci@odcecperugia.it e comunque presso i siti Internet utilizzati.

La copia della ordinanza da pubblicare o da utilizzare ai fini degli avvisi non dovrà contenere i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetto terzi estranei alla procedura (es. i proprietari confinanti) ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 (Codice protezione dati personali) 490 c.p.c.

Perugia, 31/03/2026

Il Curatore Delegato

Rag. Luca Millucci

A circular official stamp of the Curatore Delegato of the Tribunale di Perugia is visible, featuring a central emblem and text around the perimeter. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.