



# TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

## Liquidazione Controllata: 4/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Liquidatori: Dott. Carlo Berretti e Rag. Francesco Patumi

### AVVISO DI VENDITA

I sottoscritti Dott. Carlo Berretti e Rag. Francesco Patumi in qualità di Liquidatori della Procedura in epigrafe indicata,

#### PREMESSO

- **che** in data 20/03/2024 il Tribunale di Perugia ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Controllata n. 4/2024,
- **che** nel predetto provvedimento, i sottoscritti Dott. Carlo Berretti e Rag. Francesco Patumi sono stati nominati Liquidatori della suddetta Procedura,
- **che** in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dagli scriventi si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati,
- **che** il presente Avviso sarà pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito **PVP**),
- **che** per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA TELEMATICA** (ex art. 24 d.m. 32/2015);

#### DISPONGONO

che il giorno **21/07/2026** alle **11:00** si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNICO: Abitazione in appartamento con autorimessa e soffitta**

Diritto di piena proprietà su porzioni di fabbricato sito in Comune di Città di Castello, Viale del Polacchino n. 20, rappresentate da Appartamento al piano quarto, Soffitta al piano quinto ed Autorimessa al piano primo sottostrada. L'abitazione si sviluppa al piano quarto, per una superficie interna lorda di m<sup>2</sup> 124 circa, pari a commerciali m<sup>2</sup> 135 circa, oltre al balcone aggettante con affaccio a Est (m<sup>2</sup> 3,30) ed al balcone chiuso su tre lati (m<sup>2</sup> 4,50), con affaccio sul lato opposto (Ovest); la superficie commerciale complessiva (ponderata) è pari a m<sup>2</sup> 137. L'altezza interna utile è pari a m 2,80 circa. L'unità abitativa si compone, di ingresso, tinello, cucinino, salotto, tre camere (di cui una adibita a studio), due bagni, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi; tutti i vani sono dotati di finestre con affaccio verso l'esterno, fatta eccezione per il corridoio/disimpegno ed il ripostiglio. Le finiture sono di buon livello, ottimo è lo stato conservativo e manutentivo; gli impianti sono completi e conformi.

Catastalmente il lotto in vendita è identificato come segue:

Comune di Città di Castello - Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq/vani)	Sup. Cat.	Rendita	Piano
131	781	9	A/2	5	7 vani	137/135m <sup>2</sup>	€ 650,74	4
131	781	15	C/2	1	17 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	€ 13,17	5
131	781	27	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	€ 34,09	S1

**Gravami non eliminabili dalla procedura:** nessuno.

**Disponibilità del bene:** occupato dal debitore.

**Destinazione Urbanistica:** immobile destinato ad abitazione.

**Regolarità Urbanistica e Catastale:** conforme.

**Prezzo base:** € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

**Offerta minima ammessa:** € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), pari al prezzo base

**Rilancio minimo:** € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del **Dott. Agr. Andrea Battaglini** redatta in data 30/12/2024, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

**TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

PARTE GENERALE comune

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Dott. Agr. Andrea Battaglini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

- 2) La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano integrale conoscenza ed accettazione della perizia estimativa, del presente avviso di vendita, delle condizioni generali di vendita e della documentazione pubblicata sui portali autorizzati, senza riserva alcuna.
- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle formalità pregiudizievoli cancellabili ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I. Le relative cancellazioni saranno eseguite successivamente alla stipula dell'atto di trasferimento, previa autorizzazione del Giudice Delegato, a cura del Notaio rogante e con spese a carico dell'aggiudicatario. Restano ferme le eventuali formalità non cancellabili per legge.
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale offerta minima come sopra indicata.
- 5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 7) L'immobile sarà trasferito libero da persone e cose, salvo eventuali occupazioni opponibili alla procedura. Ove necessario, la liberazione sarà effettuata a cura della Procedura nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
- 8) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della parte acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 217 C.C.I.I., l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio ed a spese dell'acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2°, C.C.I.I.

I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

## **VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI**

I Liquidatori assicurano a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, compatibilmente con le esigenze della procedura e previo appuntamento.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ovvero all'interno del Portale ministeriale sopracitato.

**N.B.**IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella

giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente presso INTESA SANPAOLO SPA, intestato a:

**Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

**IBAN: IT71X 03069 11884 100000010203**

Con CAUSALE: **“Tribunale di Perugia L.C. 4/2024-Lotto unico versamento cauzione”**

Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della stessa sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.**

**CONTENUTO DELLA OFFERTA:**

a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati in una specifica dichiarazione sottoscritta, anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'importo indicato quale offerta minima nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Dovranno, altresì, essere **allegati i seguenti documenti**:

- copia della contabile del pagamento effettuato a titolo di cauzione.
- In caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche il documento di identità del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.

- In caso di giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

- In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta\_XXXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna

da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

In caso di unica offerta valida verrà pronunciata l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al soggetto incaricato della vendita sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal soggetto incaricato della vendita a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona. La gara avrà durata di 2 giorni a partire dal *suo inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza* e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata

automaticamente di ulteriori 5 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.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il soggetto incaricato della vendita pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona 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 del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. 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.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

## **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

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 dell'atto di trasferimento.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

## **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto del costo di restituzione, entro 20 giorni lavorativi dal termine della gara, senza interessi.

## **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione mediante

bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dai Liquidatori.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dai Liquidatori a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **bonifico bancario sul conto corrente della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dai Liquidatori.**

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep \*\*\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente

a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante. Le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni sono a carico dell'aggiudicatario.

### **GARANZIE**

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Città di Castello/Perugia, 09/06/2026

### **I Liquidatori**

Dott. Carlo Berretti

Rag. Francesco Patumi

Corso Vittorio Emanuele 27

Via martiri dei lager, 158

06012 Città di Castello (PG)

06128 Perugia (PG)

Tel.: 0758520160

Tel: 0755728743-4

e-mail: [c.berretti@studioberretti.com](mailto:c.berretti@studioberretti.com)

e-mail: [info@patumi.it](mailto:info@patumi.it)