

# TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione civile - Ufficio fallimentare

\*\*\*\*

**Liquidazione Giudiziale: n. 36 anno: 2024**

G.D.: Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore: Dott. Alessio Mancini

## **INVITO A PRESENTARE OFFERTE D' ACQUISTO**

Il sottoscritto dott. Alessio Mancini, in qualità di liquidatore nella procedura indicata in epigrafe, in esecuzione di quanto previsto nel programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegate con provvedimento del 28/05/2025;

### **PREMESSO**

che, a seguito dell'invito a manifestare interesse per l'acquisto di beni immobili pubblicato in data 21/07/2025, sono pervenute alla curatela due manifestazioni di acquisto: una avente a oggetto al **Lotto n. 1 con prezzo offerto pari a euro 20.000,00** oltre accessori come per legge e l'altra avente ad oggetto il **Lotto n. 2 con prezzo offerto pari a euro 3.000,00** oltre accessori come per legge.

che, secondo il programma di liquidazione approvato, in presenza di manifestazioni di interesse all'acquisto per uno o più lotti a prezzi non inferiori a quelli di riserva, il curatore deve procedere alla pubblicazione di un ulteriore avviso finalizzato **alla ricerca di offerte irrevocabili di acquisto pari o migliorative rispetto alla manifestazione di interesse pervenuta;**

con la presente,

### **INVITANO**

ogni interessato all'acquisto del **Lotto n. 1 e 2**, infra meglio descritto, a presentare offerta di acquisto irrevocabile pari o migliorativa rispetto a quella già pervenuta, entro e non oltre il giorno

**22 LUGLIO 2026 ore 18:00**

alle condizioni e con le modalità di seguito descritte:

## DESCRIZIONE LOTTO N. 1

**Diritti di piena proprietà per 1/1** spettanti alla società *..omissis...* con sede a Bettona (PG) CF e P.IVA: *omissis* di terreni agricoli, suddivisi in più corpi poderali, ubicati in Comune di Bettona, Località Colle. Il primo corpo ha una superficie catastale di m2 4.060 (foglio n. 10, particella n. 94) è ubicato a breve distanza da Via Perugia, presenta giacitura pianeggiante ed al suo interno è presente un'antica torre (Torre del Molinaccio) identificata con una particella catastale auto noma, di proprietà del Comune di Bettona. Allo stato del sopralluogo il terreno si presentava allo stato incolto. Il secondo corpo ha una superficie catastale di m2 4.100 (foglio n. 16, particella n. 1118) è ubicato in prossimità di Via dell'Acquedotto, presenta giacitura acclive, con pendenze note voli; sullo stesso sono presenti alcuni esemplari di olivi e per la restante parte ha destinazione colturale a pascolo. Il terzo corpo ha una superficie catastale di m2 1.770 (foglio n. 16 particella n. 55) è ubicata in prossimità di Via Perugia, presenta giacitura acclive, con forti pendenze, la destinazione colturale è in parte a pascolo ed in parte a bosco; sulla stessa sono presenti alcuni manufatti precari da rimuovere in quanto non autorizzati). Il quarto corpo, di maggiori dimensioni, ha una superficie catastale complessiva di m2 30.629 (foglio n. 16, particelle nn. 53, 105, 108, 109, 110, 111, 114, 117) è ubicato lungo Via del Colletto, che in posizione sud attraversa il fondo stesso. Trattasi di terreni con giacitura acclive, in parte con destinazione colturale a pascolo, in parte a oliveto; gli oliveti nella porzione più a nord si presentano in uno stato generale di abbandono, non essendo state pratiche le ordinarie cure colturali da diverso tempo, mentre in migliore condizioni vegetative e di sviluppo sono quelli ricadenti in posizione più a sud. La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a m2 40.559. Di seguito si riporta la destinazione colturale, determinata tramite fotointerpretazione e a seguito del sopralluogo: - Seminativo m2 3.300; - Pascolo m2 7.070; - Pascolo arborato: m2 2.789; - Incolto improduttivo: m2 1.770; - Oliveto classe migliore: m2 5.500; - Oliveto classe peggiore: m2 14.690; - Pascolo con sovrastanti alcuni esemplari di olivi: m2 4.100; -Tare: m2 1.340. Per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica e alle foto aeree allegate alla perizia di stima del perito del 24.3.2025. I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Bettona:

Foglio 10 - particella 94 – Porzione AA – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m2 4.053 – Reddito Dominicale € 13,20 – Reddito Agrario € 14,65; Porzione AB – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie m2 7 – Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,01; Foglio 16 - particella 53 – Porzione AA – Qualità Pascolo Arb. – Classe U – Superficie m2 147 – Reddito Dominicale € 0,11 – Reddito Agrario € 0,05; Porzione AB – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie m2 1.673 – Reddito Dominicale € 5,62 – Reddito Agra rio € 6,05; Foglio 16 - particella 55 – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m2 1.770 – Red dito Dominicale € 5,94 – Reddito Agrario € 6,40; Foglio 16 - particella 105 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie m2 930 – Reddito Dominicale € 3,36 – Reddito Agrario € 1,92; Foglio 16 - particella 108 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie m2 340 – Reddito Dominicale € 1,23 – Reddito Agrario € 0,70; Foglio 16 - particella 109 – Qualità Uliveto –

Classe 1 – Superficie m2 3.050 – Reddito Dominicale € 14,96 – Reddito Agrario € 7,88; Foglio 16 - particella 110 – Porzione AA – Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie m2 5.100 – Reddito Dominicale € 27,66 – Reddito Agrario € 25,02; Porzione AB – Qualità Semin. Arbor. – Classe 2 – Superficie m2 10.290 – Reddito Dominicale € 47,83 – Reddito Agrario € 47,83; Foglio 16 - particella 111 – Porzione AA – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m2 423 – Reddito Dominicale € 1,42 – Reddito Agrario € 1,53; Porzione AB – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m2 2.076 – Reddito Dominicale € 10,19 – Reddito Agrario € 5,36; Foglio 16 - particella 114 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m2 1.760 – Reddito Dominicale € 8,64 – Reddito Agrario € 4,54; Foglio 16 - particella 117 – Porzione AA – Qualità Bosco Misto – Classe 2 – Superficie m2 729 – Reddito Dominicale € 0,49 – Reddito Agrario € 0,08; Porzione AB – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie m2 4.111 – Reddito Dominicale € 20,17 – Reddito Agrario € 10,62;

Intestazione catastale: *omissis* .., con sede in Bettona (PG) Diritto di: Proprietà per 1/1; Foglio 16 - particella 1118 – Qualità Semin. Arbor. – Classe 3 – Superficie m2 4.100 – Reddito Dominicale € 13,76 – Reddito Agrario € 14,82; Intestazione catastale: - ..omissis ), con sede in Bettona (PG) Diritto di: Proprietà per 1/1 Allo stato attuale i terreni sopra descritti sono oggetto di un contratto di affitto del 10.05.2024, registrato a Perugia 28.06.2024 al n. 006056 serie 1T. L'affitto decorre dal 01.01.2024 con termine al 31.12.2032; il canone pattuito è pari ad € 300,00 annui. Per maggiore dettaglio si rimanda alla perizia di stima del perito del 24.3.2025 e dei relativi allegati.

**Il valore di stima: Euro 32.000,00 (trentaduemila/00).**

## **DESCRIZIONE LOTTO N. 2**

**Diritti di piena proprietà per 1/1** spettanti alla società *omissis* di locale ad uso fondo, ubicato in Comune di Bettona, Via Assisi. Si tratta di un locale ad uso fondo, posto al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale e commerciale ubicato in Comune di Bettona, Fraz. Passaggio di Bettona, Via Assisi n. 12. L'immobile ricade all'interno della zona centrale della frazione e dista circa 4 km dal centro del comune di Bettona. L'accesso al fabbricato si ha direttamente dalla pubblica via, mentre al fondo si accede tramite la scala condominiale che conduce ad un disimpegno comune. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un unico vano al quale si accede tramite una porta in legno; presenta pavimenti in gres, pareti al grezzo ed è dotato di impianto elettrico su canaletta e impianto idrico. Si segnala che è presente una botola all'interno della quale è presente una pompa di aspirazione dell'acqua, in caso di allagamento. L'altezza interna utile è pari a ml 2,25 circa e la superficie commerciale vendibile è pari a m2 23 circa. Per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia di stima del 24.3.2025. Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bettona: Foglio 12 - particella 116 - sub 15 – Indirizzo Via Assisi n. SN – Piano S1 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 23 m2 – Superficie totale 30 m2 – Rendita € 24,94.

**Il valore di stima: Euro 4.600,00 (quattromilaseicento/00).**

## **MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI**

1. L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà essere depositata in busta chiusa **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno **21 luglio 2026** presso lo studio del curatore **dott. Alessio Mancini, sito in Perugia, Via XX Settembre, 96 (tel. 075/5720189)**; eventuali buste pervenute dopo l'orario stabilito non saranno prese in considerazione; la busta chiusa può essere presentata personalmente dall'offerente, ovvero da altro soggetto delegate, dietro esibizione di un valido documento di identità; all'esterno della busta gli offerenti dovranno riportare esclusivamente la seguente locuzione "L.G. R.G. 36/2024 TRIBUNALE DI PERUGIA - Offerto irrevocabile per Lotto n. \_\_\_»; le buste verranno quindi numerate progressivamente dal curatore, secondo l'ordine d'arrivo.
2. **Il prezzo minimo offerto per il lotto 1**, a pena di inammissibilità, dovrà essere **pari o superiore a euro 20.000,00 (ventimila/00)** oltre accessori come per legge e **il prezzo minimo offerto per il lotto 2**, a pena di inammissibilità, **dovrà essere pari o superiore a euro 3.000,00 (tremila/00)** oltre accessori come per legge.
3. la cauzione minima, a pena di inammissibilità, dovrà **essere pari o superiore al 20%** del prezzo offerto;
4. All'offerta di acquisto irrevocabile, da formulare mediante compilazione dell'apposito MODELLO (allegato 1), dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:
  - 4.1 in caso di offerente persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
  - 4.2 in caso di offerente persona giuridica, copia della visura del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornata a non oltre 30 giorni prima, attestante i poteri di rappresentanza, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
  - 4.3 in case di offerente che opera per mezzo di procuratore, copia della procura speciale notarile rilasciata dal rappresentato e copia dei documenti di identità del procuratore;
  - 4.4 un assegno circolare intestato a "F.LLI DONATI SNC DI DONATI PIETRO & C." di importo almeno pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

## **ESAME ED ELIBERAZIONI SU ULE OFFERTE**

5. La deliberazione sulle offerte presentate avverrà con le seguenti modalità:
  - 5.1 Il Liquidatore giudiziale procederà all'apertura delle buste chiuse, depositate entro il termine indicate in precedenza, il **giorno 22 luglio 2026 alle ore 15:00** presso lo studio del dott. Alessio Mancini, sito in Perugia, Via XX Settembre, 96; è ammessa la presenza degli offerenti durante l'esame delle offerte prevenute;
  - 5.2 Il Liquidatore giudiziale, verificata la regolarità e la validità delle offerte presentate, inviterà gli offerenti presenti a partecipare alla gara, sulla base dell'offerta più alta presentata (con la precisazione che il soggetto che ha già perfezionato manifestazione di interesse all'acquisto secondo quanto previsto dall'avviso pubblicato in data 21/07/2025, è di diritto ammesso a partecipare all'eventuale gara); durante il periodo della gara, ogni offerente potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito in euro 500,00 (cinquecento/00) per il lotto 1 e in euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per il lotto 2; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente; ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla; **il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, inteso come colui che**

**ha offerto il prezzo maggiore.**

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

6. Il saldo del prezzo (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva (che sarà effettuata a mezzo PEC dal curatore presso il domicilio indicate dagli offerenti) ovvero entro il minor termine indicate nell'offerta, mediante assegno circolare intestato alla procedura oppure a mezzo bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sarà comunicati all'aggiudicatario dal curatore in tempo utile per l'adempimento.
7. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e notarili conseguenti all'acquisto del bene; il perfezionamento della vendita sarà effettuato con atto pubblico notarile a cura di un Notaio che potrà essere anche individuate dall'aggiudicatario, purché scelto tra quelli residenti nel Distretto Notarile di Perugia.
8. L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti, da sequestri conservativi e da ogni altro vincolo, che saranno cancellate in forza di decreto reso ai sensi dell'art. 217, comma 2, del CCII a cura e spese dell'aggiudicatario.
9. In case di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque **di giorni 90 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicate nell'offerta dall'aggiudicatario.
10. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo e spese, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grade sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale facoltà; 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 case di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
11. 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 indicate nell'offerta aggiudicataria, il Liquidatore relazionerà al Giudice Delegate e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione: la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

12. Il termine previsto al punto 1 del presente avviso è da considerare perentorio.
13. Nella descrizione del lotto e/o nella relazione di stima è indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della I. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in case di insufficienza di tali notizie, si prega di contattare il Liquidatore Giudiziale per ottenere i necessari chiarimenti.

14. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della I. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrate e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal perfezionamento della vendita.
15. La vendita aliene 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.
16. 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, 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.
17. Se l'immobile è ancora occupato, da parte venditrice o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura della curatela, che procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.
18. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, oltre che presso il curatore e sui siti internet istituzionali infra indicati.
19. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte venditrice possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale a chiunque vi abbia interesse.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

20. Della ricerca di interessati sarà data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse sopra indicate - mediante:
  - 20.1 Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., nel termine di almeno **30 giorni** (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per il deposito delle manifestazioni di interesse.
  - 20.2 Pubblicazione sul sito del Tribunale, mediante il Portale dei Fallimenti di Perugia, sezione "**Ultimi beni in vendita**", almeno **30 giorni prima** del termine per il deposito delle manifestazioni di interesse.
21. Il curatore, prima del completamento delle operazioni di vendita, provvederà a dare notizia mediante

notificazione ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 CCII.

22. L'eventuale richiesta di visita dei Lotti formulata esclusivamente inviando una mail all'indirizzo [segreteriaamancini@hotmail.com](mailto:segreteriaamancini@hotmail.com) con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.
23. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 04 giugno 2026

Il Liquidatore Giudiziale

ALLEGATI:

1. Modelli presentazione offerta di acquisto: