

TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione III Civile – Ufficio procedure Regolazione Crisi e Insolvenza
Fallimento n. 146/2014
INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO

10/09/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott.ssa Rossella Mariucci

Il Curatore del Fallimento, premesso che è pervenuta offerta di acquisto, debitamente cauzionata, del bene immobile di cui al lotto unico sotto indicato, ad un prezzo pari ad € **45.000,00**, oltre iva, imposte e oneri di trasferimento, **INVITA A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO** del seguente bene immobile di proprietà della società fallita:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI PORZIONE DI PALAZZINA:

Porzione di palazzina adibita ad uffici (ex sede direzionale-amministrativa C.G.I.L) ubicati ai piani terra ed interrato, di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra ed uno interrato, sito in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro n. 10. L'immobile, di pertinenza della società per la piena proprietà e nella piena disponibilità della procedura, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico della città, in zona residenziale, dotata dei principali servizi e infrastrutture e risulta internamente così suddiviso: ingresso, n. 5 uffici, disimpegno, n. 2 ripostigli, n. 3 bagni. Tramite scale interne si accede al piano interrato suddiviso in sala riunioni, ripostiglio e archivio.

Catasto fabbricati del Comune di Foligno:

Foglio 220 -particella 246-sub. 11–Piano S1-T– Categoria A/1–Classe 5–Consistenza 13,5 vani–
Rendita € 3.311,78

valore di stima: Euro 246.000,00 (*duecentoquarantaseimila/00*)

Stato dell'immobile: libero

Offerta minima: 45.001,00

Prezzo Base della Cessione

Il prezzo base della cessione è determinato in € **45.001,00**, oltre imposte ed oneri di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

1) Gli interessati dovranno far pervenire l'offerta **migliorativa** ed irrevocabile di acquisto (munita di marca da bollo da Euro 16,00) per il lotto unico sopra indicato e meglio descritto nell'allegata perizia di stima, presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Rossella Mariucci, Via XX Settembre n. 86 Perugia, nei giorni e negli orari di normale apertura dello studio, e comunque entro le ore **11,00** del giorno **10/09/2026**, ad un prezzo superiore a quello dell'offerta già pervenuta e pari ad € **45.000,00** (*Euro quarantacinquemila/00*), in busta chiusa recante la sola dicitura "*Fallimento N. 146/2014 – Offerta migliorativa di acquisto del lotto unico*"; l'offerta potrà essere consegnata anche da persona diversa dall'offerente che sarà identificata al momento della consegna.

2) L'offerta potrà essere presentata da soggetti privati o da imprenditori, italiani o stranieri, purché non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza. Non è consentita la presentazione dell'offerta per persona da nominare.

3) L'offerta, da redigersi secondo le indicazioni di cui al punto 4, dovrà essere contenuta in un unico plico sigillato, recante il riferimento "*Fallimento N. 146/2014 – offerta migliorativa di acquisto del lotto unico*" senza indicazione, all'esterno, del nominativo o ragione sociale del soggetto offerente, accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto** da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento N. 146/2014 Tribunale di Perugia**".

4) A pena d'inammissibilità l'**offerta** dovrà contenere:

- Se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione) domicilio, stato civile e recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una **società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;

- i dati identificativi del **bene** per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del **prezzo offerto** che **dovrà essere superiore al prezzo base di cessione** indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

- l'espressa **dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione dell'eventuale spettanza di **agevolazioni fiscali**;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà in ogni caso essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

All'istanza dovrà essere altresì allegata, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione e intestati a “**Fallimento N. 146/2014 Tribunale di Perugia**” per un importo pari a 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta, in caso di mancata partecipazione alla gara senza giustificato motivo, salvo il maggior danno:

a) se l'offerente è una persona fisica fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);

b) se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, ovvero visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

c) la dichiarazione del sottoscrittore (persona fisica) o dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente (società), che lo stesso non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale o di crisi da sovraindebitamento, sulla base della normativa applicabile;

d) la dichiarazione del sottoscrittore (persona fisica), ovvero di tutti i componenti dell'organo amministrativo della società offerente (società), resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non essere sottoposti a misure interdittive o cautelari di cui all'artt. 9, 13, 14, 16, 45 del D. lgs. 8/06/2001 n. 231;

5) Non sono ammesse offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato. L'offerta varrà quale proposta di acquisto irrevocabile e vincolante per l'offerente per i 60 giorni a partire dal termine per la presentazione delle offerte indicato nel bando.

6) Il giorno **10/09/2026** alle ore **11:15**, presso lo studio del Curatore in Perugia, Via XX Settembre n. 86, alla presenza di un testimone e anche in assenza degli offerenti, si provvederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte, con redazione di apposito verbale. Il Curatore ne verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità.

- 7) In caso di una o più offerte valide, comunque superiori al prezzo base, si procederà lo stesso giorno alla gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta; nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte di aumento, con rilancio minimo non inferiore all'1% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita ovvero **Euro 45.000,00**; l'aggiudicazione al miglior offerente **sarà definitiva**.
- 8) In assenza di offerte in aumento, durante la gara, il Curatore aggiudicherà l'immobile al miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta più alta pervenuta; l'aggiudicazione al miglior offerente **sarà definitiva**.
- 9) In caso di due o più soggetti che abbiano presentato la migliore offerta *ex aequo*, senza che nel corso della gara tra gli offerenti siano state presentate offerte in aumento, si provvederà all'aggiudicazione definitiva all'offerta depositata per prima; l'aggiudicazione al miglior offerente **sarà definitiva**.
- 10) In assenza di offerte il Curatore aggiudicherà l'immobile al primo e unico offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione il prezzo offerto; l'aggiudicazione al miglior offerente **sarà definitiva**.
- 11) All'esito del procedimento il Curatore provvederà a restituire la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari.
- 12) Il saldo del prezzo di aggiudicazione del bene immobile dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque **non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento 146/2014 Tribunale di Perugia" o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la BCC filiale di Perugia sul seguente *Iban: IT 17 N 07075 03005 000000733347*. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
- 13) Entro il medesimo termine essenziale l'aggiudicatario è altresì tenuto a corrispondere l'importo delle spese relative alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari ed oneri di qualsiasi genere), senza possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura, che saranno comunicate dal Curatore entro 10 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, salvo conguaglio al momento della vendita. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

14) Il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al Notaio indicato dal Curatore fallimentare, non prima del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, fermo restando che, nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta di quest'ultimo resterà valida, per il prezzo di aggiudicazione, per ulteriori 30 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 5 che precede.

15) Successivamente alla stipula della vendita, ai sensi di Legge, verrà ordinata dal Giudice Delegato la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative a diritti di prelazione e delle eventuali trascrizioni di pignoramenti, ipoteche e di sequestri conservativi sull'immobile venduto. Gli oneri di cancellazione dei gravami saranno a carico dell'aggiudicatario.

16) Nel caso di mancata partecipazione alla gara, di mancato pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione entro il sopra indicato termine e, quindi, in caso di mancata stipula del contratto di vendita senza giustificato motivo, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore avrà diritto, a titolo di penale, di incamerare a titolo definitivo la cauzione incassando l'assegno circolare, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno che sin d'ora si indica in un importo non inferiore alla differenza fra il prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo cui l'immobile sarà venduto all'esito di successiva procedura di vendita, dedotta la cauzione già incamerata, oltre alle maggiori spese.

17) La vendita avverrà senza garanzia di vizi e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento, come visto e piaciuto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., essendo espressamente esclusa anche quella di conformità degli impianti di cui al D. M. 22.1.2008 n. 37, anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti, salva esclusivamente la garanzia di evizione. Eventuali adeguamenti per difformità anche catastali alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La **partecipazione alla vendita** comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita. Il valore ed il prezzo dei beni è da intendersi al netto dell'IVA ad aliquota di legge, che andrà corrisposta in sede di eventuale aggiudicazione, previa emissione da parte della Curatela di

eventuale regolare fattura. I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Pietro Barberini che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto**. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001; grava su ciascun offerente l'onere di valutare e prendere visione dell'immobile secondo le modalità previste nel presente regolamento. **La sottoscrizione dell'offerta** implica sia l'esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere, che l'offerente dichiara di conoscere, sia la rinuncia a ogni garanzia.

18) E' onere degli interessati acquisire tutte le necessarie informazioni sugli immobili posti in vendita.

19) Il Curatore si riserva in ogni momento e comunque sino alla stipula del contratto di vendita, la facoltà di sospendere e/o di non dare ulteriore corso alla vendita, per giustificate esigenze e nell'interesse della procedura fallimentare, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Curatore per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta oppure dell'offerta in aumento.

20) Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.

21) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

22) Per tutto quanto non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

23) Il presente avviso di vendita sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta mediante inserzione di un estratto dell'avviso sul quotidiano locale La Nazione Ed. Umbra, nonché per via telematica mediante inserimento dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dell'autorizzazione del GD e della documentazione fotografica sui siti www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà altresì reperibile in copia presso lo studio del Curatore con preavviso telefonico al numero di telefono 075/9177284 o mail: rossella@studiomariucci.it o e-mail certificata: f146.2014perugia@pecfallimenti.it.

24) Per eventuali informazioni e chiarimenti in merito, nonché per l'eventuale consultazione diretta e l'estrazione di copie delle perizie e dei loro eventuali supplementi o allegati, per le modalità di accesso all'immobile per le visite, gli interessati potranno contattare con preavviso via e-mail (indicando il numero di telefono o mail a cui potranno essere contattati) la dott.ssa Rossella Mariucci, Via XX Settembre n. 86 Perugia – Telefono 075/9177284 – email certificata *f146.2014perugia@pecfallimenti.it*, mail ordinaria *rossella@studiomariucci.it*.

25) Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003. Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità e dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati sarà il Curatore.



Avviso redatto in Perugia, il 09 giugno 2026

Il Curatore Dott.ssa Rossella Mariucci