

Rag. Stefano CRUCCOLINI

Via Settevalli, 175 - 06129 Perugia
Cell. 347 5985414 - s.cruccolini@comleg.it
stefano.cruccolini@odceperugia.legalmail.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA

FALLIMENTO N. 40/2018 R.G. FALL.

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Teresa GIARDINO**

CURATORE: **Rag. Stefano Cruccolini**

Il sottoscritto **Rag. STEFANO CRUCCOLINI**, Curatore del Fallimento “(*omissis*)” con sede in Perugia (C.F. *omissis*), n. 40/2018 R.G. Fall. presso il Tribunale di Perugia,

visto il provvedimento autorizzativo del Programma di Liquidazione emesso dal Tribunale di Perugia in data 15.10.2020 e la successiva Istanza di Autorizzazione alla Vendita, depositata in data 21.06.2023 ed autorizzata con provvedimento in data 06.07.2023;

visto il provvedimento in data 05.11.2025;

considerato il disposto dell’art. 107 c. 1 L.F.,

con la presente,

DISPONE

che il giorno

23 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 16:00 E SS.

presso lo studio del Curatore, attualmente sito in Perugia, Via Settevalli n. 175 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili relativi alla procedura fallimentare sopra indicata, come appresso descritti:

LOTTO n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a (*omissis*), in fallimento, con sede in Perugia (C.F. *omissis*), su appezzamento di terreno agricolo sito in **Comune di Perugia (PG), Località San Fortunato della Collina**, censito al C.T. come segue:

foglio	particella	superficie catastale	qualità	classe	R.D.	R.A.
350	468	Ha 0.17.20	seminativo arborato	2	€ 11,99	€ 9,33
350	902	Ha 0.16.85	seminativo arborato	2	€ 11,75	€ 9,14

350	903	Ha 0.19.65	seminativo arborato	2	€ 13,70	€ 10,66
350	905	Ha 0.18.53	seminativo arborato	2	€ 12,92	€ 10,05
350	907	Ha 0.16.88	seminativo arborato	2	€ 11,77	€ 9,15
350	908	Ha 0.18.07	seminativo arborato	2	€ 12,60	€ 9,80
350	909	Ha 0.17.91	seminativo arborato	2	€ 12,49	€ 9,71
350	910	Ha 0.17.81	seminativo arborato	2	€ 12,42	€ 9,66
350	911	Ha 0.17.72	seminativo arborato	2	€ 12,35	€ 9,61
350	912	Ha 0.13.75	seminativo arborato	2	€ 9,59	€ 7,46
350	913	Ha 0.13.61	seminativo arborato	2	€ 9,49	€ 7,38
350	914	Ha 0.16.68	seminativo arborato	2	€ 11,63	€ 9,05
350	915	Ha 0.15.59	seminativo arborato	2	€ 10,87	€ 8,45
350	916	Ha 0.16.76	seminativo arborato	2	€ 11,69	€ 9,09
350	917	Ha 0.17.36	seminativo arborato	2	€ 12,10	€ 9,41
350	918	Ha 0.12.21	seminativo arborato	2	€ 8,51	€ 6,62
350	919	Ha 0.30.10	seminativo arborato	2	€ 20,99	€ 16,32
350	920	Ha 0.29.61	seminativo arborato	2	€ 20,64	€ 16,06
350	921	Ha 0.03.93	seminativo arborato	2	€ 2,74	€ 2,13
350	922	Ha 0.02.49	seminativo arborato	2	€ 1,74	€ 1,35
350	924	Ha 0.00.51	seminativo arborato	2	€ 0,36	€ 0,28
350	932	Ha 0.01.68	seminativo arborato	2	€ 1,17	€ 0,91

TOTALE: Ha 3.34.90 - € 233,51 R.D. - € 181,62 R.A.

Trattasi di appezzamento di terreno collinare asciutto, disposto su pendice esposta ad est, ad una altitudine compresa tra 200 e 230 m s.l.m. circa; l'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare e comprende al suo interno un'area, corrispondente alle attuali particelle 904 e 906, di proprietà di terzi, poiché ceduta con atto del 25.07.2016.

All'interno dell'appezzamento in oggetto si riconoscono: - una porzione a destinazione seminativa, di forma pressoché trapezoidale, occupante in prevalenza l'area di cui le particelle 903, 905, 907, 919/p ed attigue; - una porzione con soprassuolo rappresentato da ulivi adulti, in mediocre stato vegetativo, con fallanze diffuse, occupante in prevalenza le particelle n. 902, 468/p e 908/p; - porzioni destinate a prato polifita, che occupano prevalentemente le aree di cui le particelle n. 910, 911, 909/p, 919/p, 918, 912, 915/p, 916/p ed attigue; -

porzione con suolo inerbito e soprassuolo rappresentato da piante di ulivo adulto, di notevoli dimensioni ed a sesto molto ampio, che ricade prevalentemente nell'area di cui le particelle n. 914, 917 ed attigue.

Accertamenti e verifiche urbanistiche: il CTU ha accertato che la destinazione attuale dei terreni si ricava dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica del 24.09.2019 prot. 216500, dal quale si desume che essi ricadono per la quasi totalità in area di particolare interesse agricolo "EA2" (art. 58 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA). In minima parte ricadono altresì in zona di particolare interesse agricolo "EA1" (art. 58 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA) ed solo marginalmente in zona "B" boscata (art. 55 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (art. 44 del TUNA). Trattasi di aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte III, Titolo 1° del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 di cui al vincolo n. 72, apposto con D.M. del 27/6/1969 ai sensi delle lettere c) e d) comma 1 art. 136.

Quanto ai vincoli, i beni ricadono: - in area di intervisibilità dei coni visuali (art. 26 sexies del TUNA); - in minima parte in zone con presenza di gruppi filari e piante sparse (art. 26 quater del TUNA); - in parte all'interno della rete ecologica comunale (RE PG) (art. 137 quater del TUNA).

Nel CDU rilasciato si precisa che *"Il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, a scopo edificatorio, di terreni non preposti a tale scopo possono configurare la fattispecie di lottizzazione abusiva, cosiddetta giuridica, disciplinata e sanzionata ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001"*.

Stato di occupazione: Lotto libero per avvenuta cessazione del contratto di affitto di fondi rustici; l'appezzamento comprende al suo interno una porzione di terreno di proprietà di terzi.

Aggiornamenti alla relazione iniziale:

- con la relazione datata 11.02.2021 il Perito accertava la mancata esecuzione di qualsiasi tipo di intervento ed operazione colturale, sia sulle superfici a prato/seminativo sia su quelle ad uliveto. Tale abbandono ha favorito lo sviluppo ed accrescimento incontrollato di piante erbacee, arbustive e lianose spontanee, che hanno colonizzato le superfici agricole ed assediato le piante di ulivo. Per la rimessa a coltura e ripristino della potenzialità produttiva, occorreranno onerosi interventi di natura straordinaria. Da ultimo il CTU segnalava, un accumulo/abbandono di materiale edilizio in corrispondenza dell'appezzamento seminativo di cui la particella n. 903;
- con la relazione datata 18.04.2023 il Perito accertava che la situazione era rimasta quasi la medesima (mancata esecuzione di qualsiasi tipo di intervento ed operazione colturale limitatamente alle superfici su cui vegetano le piante di ulivo), e rilevava in corrispondenza della particella 914 del foglio 350, al margine di appezzamento con ulivi sparsi a sesto molto ampio, sulla scarpata perimetrale, le tracce di un principio

di incendio che ha interessato una modesta porzione di superficie inerbita ed incolta;

- con l'aggiornamento alla CTU – richiesta dal curatore con istanza del 30.07.2024 ed autorizzata dal G.D. in data 09.08.2024 – il Perito, in esito alla richiesta di *“procedere ad una aggiornamento della valutazione peritale onde poter verificare se, alla luce del tempo trascorso e dell'accertata mancata esecuzione di interventi ed operazioni colturali”*, depositava in data 20.01.2025 il proprio elaborato che così concludeva: ***“In definitiva il più probabile valore di mercato dei beni nello stato in cui si trovano all'attualità risulta pari ad € 57.190,95 (= € 63.545,50 - 10 %), che si arrotonda, ai fini della vendita giudiziaria, ad € 57.200,00”***.

Confini: strada vicinale, (*omissis*), s.a.

Valore del lotto come da perizia 11.06.2020: € 72.145,00 (*euro settanta duemila cento quarantacinque/00*).

Valore del lotto come da aggiornamento perizia del 20.01.2025: € 57.200,00 (*euro cinquanta settemila duecento/00*).

Si precisa che la descrizione dei beni riferibili al lotto posto in vendita risale al momento della stesura della perizia estimativa (11.06.2020), il cui contenuto - per ogni ulteriore informazione - si richiama espressamente, unitamente ai relativi allegati. Lo stato dei terreni deve intendersi aggiornato così come indicato dal CTU nelle successive “Relazioni Descrittive” datate 11.02.2021 e 18.04.2023, e nell'ultimo Aggiornamento Peritale in data 20.01.2025 cui si rimanda e che si richiamano per ogni ulteriore informazione.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1. Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita senza incanto come **LOTTO n. 1** al prezzo base di **€ 48.906,00** (*euro quarantottomilanovecentosei/00*), prezzo questo ribassato del 10% rispetto all'ultimo tentativo di vendita andato deserto in data 18.03.2026.
L'offerta minima, ossia ribassata nei limiti massimi di $\frac{1}{4}$, è pari ad € 36.679,50 (*euro trentaseimilaseicentosettantanove/50*).
2. Gli offerenti potranno depositare formale **offerta di acquisto irrevocabile** presso lo Studio del Professionista, attualmente sito in Perugia (PG), Via Settevalli n. 175 (*orari ricezione: 10.00-13.00 e 15.30-18.30, esclusi giorni festivi e prefestivi*) **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita**, accompagnata, a pena di inefficacia, dagli allegati elencati al successivo punto 4.
3. L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del termine per il versamento dello stesso (che comunque non potrà essere superiore a **120 giorni dalla data**

di aggiudicazione) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché di aver preso espressamente visione della perizia di stima, delle successive relazioni descrittive e dell'ultimo aggiornamento peritale sullo stato del terreno.

4. All'offerta di acquisto irrevocabile dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:
 - a. 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;
 - b. se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale accludendone fotocopia e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (ovvero copia della visura del registro delle imprese - o del registro persone giuridiche - aggiornata a non oltre 30 giorni prima) da cui risultino i poteri anche di rappresentanza, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - c. in caso di offerente che opera per mezzo di procuratore, copia della procura speciale notarile rilasciata dal rappresentato e copia dei documenti di identità del procuratore;
 - d. un **assegno circolare**, inserito nella predetta busta, intestato a "Procedura fallimentare n. 40/2018 Tribunale di Perugia" di importo pari al **10% del prezzo offerto**.
5. Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta. Le buste verranno numerate progressivamente secondo l'ordine d'arrivo.
6. L'apertura delle buste, alla presenza degli offerenti, avverrà il giorno **23 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 16.00 ES.**, presso lo studio professionale del Curatore sopra menzionato.
7. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.; l'offerta è altresì inefficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
8. Qualora sia proposta un'unica offerta alle condizioni di cui al punto che precede, essa è senz'altro accolta.
9. Il Curatore, verificata la regolarità e la validità delle offerte presentate, in caso di più offerenti, inviterà questi ultimi a partecipare ad una **gara** che partirà, come prezzo base, dal valore

dell'offerta più alta presentata; durante il periodo della gara, ogni offerente potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo stabilito in **euro 1.000,00** (*mille/00*); allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto posto in vendita sarà aggiudicato all'ultimo offerente; ogni offerente cessa di essere vincolato 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**.

10. Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non siano aggiudicatari.
11. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà il Lotto a colui che ha formulato la migliore offerta; a parità di prezzo offerto, sanno quindi valutati i termini indicati per il saldo prezzo e la misura della cauzione; se le offerte sono tutte equiparabili il Lotto verrà aggiudicato a colui che ha depositato l'offerta per primo.
12. Il **saldo del prezzo** (dedotta la cauzione prestata) **e delle spese**, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, **mediante distinti assegni circolari** (a titolo di saldo prezzo e a titolo di spese) **intestati alla procedura oppure a mezzo di distinti bonifici sul conto della procedura medesima**, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore in tempo utile per l'adempimento.
13. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene**, e quindi, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione.
14. I beni verranno venduti **liberi 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. 108 c. 2 L.F., a cura e spese dell'aggiudicatario**.
15. 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 grado 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 caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

16. 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 massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, il Curatore relazionerà agli organi della procedura, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione; la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura, con tutte le conseguenze di legge.
17. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si stabilisce, inoltre, che:

- ✓ l'avviso di vendita viene reso pubblico mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**", ove verrà pubblicato anche l'elaborato peritale e le relazioni tecniche successive, nel termine di almeno 45 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;
- ✓ si procederà alla pubblicità su internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche, 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 salvo diverso provvedimento (tra cui, ad esempio, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it).

Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito internet; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene; ai sensi dell'art. 174 co. 9 d.lgs. 196/2003 (Codice Protezione Dati Personali) e ss. mm. e ii., negli avvisi deve essere omessa l'indicazione del fallito;

- ✓ il Curatore provvederà, prima del completamento delle operazioni di vendita alla notifica di un estratto dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 c. 3 L.F., nonché alla comunicazione del medesimo estratto agli

eventuali occupanti a qualsiasi titolo.

- ✓ 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 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. Le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.
- ✓ 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 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 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;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Curatore (PEC: stefano.cruccolini@odcecperugia.legalmail.it, tel. 347 5985414). L'eventuale richiesta di visita, del LOTTO n. 1 posto in vendita, deve essere formulata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ovvero inviando una PEC all'indirizzo stefano.cruccolini@odcecperugia.legalmail.it; si prega in ogni caso di far pervenire la richiesta di prenotazione visita con almeno 3 (tre) giorni anticipo.

Per tutto quanto non previsto nel presente AVVISO DI VENDITA, si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 01.07.2026

Il Curatore Fallimentare
Reg. Stefano CRUCCOLINI
