

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita ai sensi dell'art. 216, comma 2, C.C.I.I.

Liquidazione giudiziale n. 67/2025

G.D. Dott.ssa Teresa Giardino

Avviso di vendita immobiliare mediante procedura competitiva
in modalità telematica asincrona

Il sottoscritto Avv. Ivano Briganti, Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

AVVISA CHE

il giorno 6 ottobre 2026, alle ore 15,30

presso il suo studio in Perugia, Via M. Fanti 2, si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Agr. Andrea Arcelli:

LOTTO N. 1

- diritti 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno in larga prevalenza agricolo (zona Ep) e su rata di terreno quasi interamente in zona D2 in Comune di Perugia, Fraz. Ramazzano censito al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 129 particella 594 e 119, foglio 160 particella 89. Valore stimato € 28.500,00.

PREZZO BASE € 28.500,00.

OFFERTA MINIMA € 28.500,00.

RILANCIO MINIMO € 500,00

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

SITUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma del Dott. Agr. Andrea Arcelli che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Nel vigente PRG del Comune di Perugia, parte operativa, i terreni sono compresi all'interno del perimetro urbano di Ramazzano; la part. 594 è compresa per circa 9.210

mq in zona Agricola Periurbana Ep (art. 162) e per circa 500 mq in zona per Attività di Completamento D2 (art. 151); le partt. 119 del Fg. 129 e 89 del Fg. 160 sono invece comprese in zona D2 e, in piccola parte, destinate a viabilità.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta all'imposta sul valore aggiunto per quanto riguarda il terreno edificabile ed all'imposta di registro riguardo al terreno agricolo.

LOTTO N. 2

- diritti 1/1 di piena proprietà su piccolo negozio in Comune di Perugia, Fraz. San Martino in Campo, Via Deruta 99 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 370 particella 105 sub 6.

Valore stimato € 26.600,00

PREZZO BASE € 26.600,00.

OFFERTA MINIMA € 26.600,00.

RILANCIO MINIMO € 500,00

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

SITUAZIONE URBANISTICA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma del Dott. Agr. Andrea Arcelli che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'area dove ricade l'edificio di cui fa parte il negozio è compresa nel vigente PRG, parte operativa, in Zone di carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale.

Gli immobili saranno posti in vendita

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore sottoposto a liquidazione giudiziale;
- 2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:

- dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);
- o da un avvocato munito di procura speciale notarile, anche nel caso di offerta per persona da nominare.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del DM 32/15 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte telematiche di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM 32/15.

Le offerte di acquisto criptate devono pervenire, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ovvero reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi del DM 32/2015 e devono accedere al portale del Gestore della Vendita telematica ASTALEGALE.NET all'indirizzo <https://www.spazioaste.it> e procedere come ivi descritto.

Per partecipare alle aste telematiche l'offerta deve essere 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. 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" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Le offerte presentate 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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'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. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto dal Gestore della Vendita per la procedura, Banca Sella s.p.a., IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, con causale:

“Cauzione procedura Liquidazione giudiziale RG 67/25 - Tribunale di Perugia” intestato ad ASTALEGALE.NET.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito, entro il giorno precedente alla data della vendita, del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all’offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell’offerta telematica.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere anche ad integrazione di quanto stabilito nell’art. 12 D.M. 32/2015:

- I dati identificativi dell’offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato l’immobile (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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l’offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l’offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell’impresa, nonché il nome del legale rappresentante;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);
- l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta devono essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico sul conto del Gestore della vendita dell'importo a titolo di cauzione;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge - per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

-copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto ad amministrazione di sostegno;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

IN OGNI CASO

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita;

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, o se sarà inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 6 ottobre 2026, alle ore 15,30, presso lo studio dell'Avv. Ivano Briganti, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal

Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Curatore procederà all'esame delle offerte con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, 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, anche se non collegato al portale;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà tramite il portale del Gestore delle Vendite <https://www.spazioaste.it> a gara con modalità asincrona che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci pari all'importo minimo stabilito nel presente avviso a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o giorno festivo, al primo giorno non festivo, e il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore all'offerente che, all'esito della gara, avrà presentato l'offerta più alta.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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, il Curatore ed il cancelliere

potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015.

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi in cui l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

PAGAMENTO DEL PREZZO E ROGITO NOTARILE

La vendita dell'immobile sarà soggetta alle imposte di registro, catastale e ipotecaria a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare, sussistendone i presupposti, di particolari agevolazioni anche fiscali dovrà dichiararlo nell'atto di presentazione dell'offerta.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore.

Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 dall'aggiudicazione, comporterà la decadenza dalla stessa nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.-

Il pagamento andrà effettuato mediante bonifico in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente della procedura entro e non oltre il giorno di scadenza del termine di pagamento.

L'atto di trasferimento della proprietà, che verrà effettuato tramite atto notarile, sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario. Tutte le spese inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà

del bene, fiscali e non, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, vulture, certificati di destinazione urbanistica ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo) saranno a carico dell'aggiudicatario.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà a spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 275 comma 2 CCI in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e perfezionamento di ogni altro adempimento posto a carico dell'aggiudicatario.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita 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 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- se gli immobili fossero occupati dal soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Curatore, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;
- il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "Astalegale.net", unitamente alla perizia di stima;
- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore previo appuntamento telefonico (075.5731505-09)

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia 2 luglio 2026

Il Curatore
Avv. Ivano Briganti