

Tribunale Civile di Perugia

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 4/2016

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Rag. Francesco Patumi, Curatore del Fallimento n. 4/2016, delegato alle vendite, rende noto che

Il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 15,00

Saranno posti in vendita presso lo Studio del Curatore Fallimentare, sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158, i seguenti beni immobili suddivisi in più Lotti, come analiticamente di seguito indicato e descritto:

Lotto n. 1

Descrizione - il lotto comprende due parti terreni così descritti, identificati e valutati

(1) EX CAVA IN FRAZ. S. ORFETO

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, voc. Collicelli, terreni di varia natura e coltura, costituenti un unico corpo di forma irregolare, con giacitura collinare, della superficie catastale complessiva pari ad Ha. 12.52.40, di cui Ha. 11.55.20 circa, trattasi di terreni al momento liberi e precedentemente destinati ad attività estrattiva a cielo aperto (cava di conglomerati e sabbie) ed Ha. 0.97.20 circa, costituiti da terreni agricoli, limitrofi all'ex area di cava. Detti terreni sono ubicati in un contesto prettamente agricolo collinare, posto a circa Km. 25 da Perugia, nelle vicinanze dello svincolo della superstrada E45. Alla proprietà sopra descritta si accede tramite il tratto di strada bianca di raccordo tra la Strada Tiberina Nord con la strada vicinale S. Orfeto Torrente Mussino. Identificati al Catasto dei Terreni del Comune di Perugia - Foglio 9, particelle 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 78, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 e 324, della superficie catastale complessiva Ha. 12.52.40 (ALL.9). Per detti terreni risulta esistere un atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di elettrodotto interrato MT e BT), trascritto il 11.07.2012 al n°11463 di registro particolare, a favore di Enel Distribuzione S.p.A (grava esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 9 con le particelle 24 e 78). La valutazione da perizia, che prevedeva una residuale attività estrattiva oggi revocata e non più esistente, è di euro 289.000,00 (diconsi Euro Ducentottantanovemila/00).

(2) TERRENI AGRICOLI IN FRAZ. S. ORFETO

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, terreni di varia natura e coltura, costituenti un unico corpo di forma irregolare, con giacitura collinare, della superficie catastale complessiva pari ad Ha. 1.02.20, di cui Ha. 0.87.80 destinati ad uliveto; Ha. 0.14.40 destinati a bosco ceduo. Detti terreni sono ubicati in un contesto prettamente agricolo collinare, posto a circa Km. 25 da Perugia, nelle vicinanze dello svincolo della superstrada E45. Alla proprietà sopra descritta si accede tramite strada vicinale asfaltata (per l'ultimo tratto), collegata con la Str. Tiberina Nord. Identificati al Catasto dei Terreni del Comune di Perugia Foglio 9, particelle 626, 635 e 667 della superficie catastale complessiva Ha. 1.02.20. La valutazione da perizia è di euro 9.000,00 (diconsi euro novemila/00).

Tutti i beni immobili risultano liberi da occupanti e sono stati nel tempo oggetto di attività di coltivazione di cava e dovranno essere oggetto di opere di riambientamento totali del sito di cava dismesso, nel rispetto degli indirizzi disposti dagli Enti preposti (precisando che esiste garanzia finanziaria apposita per la loro esecuzione a favore dell'Ente preposto) e gli atti di tale procedimento dovranno essere visionati e dichiarati espressamente compresi dall'offerente, con visione della documentazione, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore Fallimentare e/o presso Soggetti delegati, che dovrà rilasciare apposita dichiarazione di conoscerle totalmente ed accettarle all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto formulata, oltre a sussistere servitù sotterranea per il transito di cavi elettrici e/o di metanodotto. I beni immobili e/o terreni sono venduti nello stato di fatto, di diritto e conservazione in cui gli stessi oggi si trovano, nessuna eccezione consentita all'acquirente e rimangono a carico totale dell'aggiudicatario ogni tipo di costo di smaltimento, di liberazione e di sistemazione degli stessi, nessuno escluso.

Per ogni precisazione e informativa ed anche per la identificazione e conformità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima ed ai successivi documenti pertinenti le opere di riambientamento che dovranno essere visionate, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore Fallimentare e/o presso Soggetti delegati e rispetto alle quali l'offerente dovrà rilasciare dichiarazione di conoscerle totalmente ed accettarle all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto formulata, oltre a sussistere ed essere ampliata sui terreni servitù sotterranea per il transito di un metanodotto.

Totale valore di stima Lotto n. 1 euro 298.000,00 (diconsi euro duecentonovantottomila/00) - Totale prezzo base di vendita Lotto n. 1 euro 238.400,00 (diconsi euro duecentotrentottomilaquattrocento/00) Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) euro 178.800,00 (diconsi euro centosettantottomilaottocento/00) - Rilancio minimo euro 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00).

Lotto n. 2

Descrizione

EX CAVA di "PALAZZACCIA-VETRICHINE"

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, voc.li Palazzaccia e Vetrichine, terreni di varia natura e coltura, costituiti da due corpi limitrofi di forma irregolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva pari ad Ha. 26.66.20, di cui Ha. 26.32.10, al momento liberi e precedentemente destinati ad attività estrattiva a cielo aperto (cava di conglomerati e sabbie); Ha. 0.34.10 circa, costituiti da terreni agricoli, limitrofi all'area dell'ex cava. I terreni in esame sono ubicati in un contesto prettamente agricolo, posto a ridosso del fiume Tevere, nelle vicinanze dello svincolo della superstrada E45 nonché dell'impianto di produzione inerti di S. Orfeto, precedentemente descritto. Alla proprietà sopra descritta si accede tramite strade vicinali che si dipartono dalla Str. Tiberina Nord. Identificati al Catasto dei Terreni del Comune di Perugia Foglio 19, particelle 64, 65, 92, 93, 94, 95 e 146, della superficie catastale di Ha. 13.73.80. Foglio 36, particelle 1, 2, 3 e 4, della superficie catastale di Ha. 12.92.40. La superficie catastale complessiva è quindi pari ad Ha. 26.66.20.

I beni risultano oggi liberi da occupanti. Il sito di ex cava di Palazzaccia è stato parzialmente attratto dalle opere di riambientamento del vicino sito di cava di Resina con lo spostamento di materiale inerte e quindi per l'interessamento a dette opere attuate sulla base delle indicazioni degli Enti preposti.

Per ogni precisazione e informativa ed anche per la identificazione e conformità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima ed ai successivi documenti pertinenti le opere di riambientamento che dovranno essere visionati, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore Fallimentare e/o presso Soggetti delegati, rispetto ai quali l'offerente dovrà rilasciare dichiarazione di conoscerle totalmente ed accettarle all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto formulata, oltre a sussistere ed essere ampliata sui terreni servitù sotterranea per il transito di un metanodotto.

I beni immobili e/o terreni sono venduti nello stato di fatto, di diritto e conservazione in cui gli stessi oggi si trovano, nessuna eccezione consentita all'acquirente e rimangono a carico totale dell'aggiudicatario ogni tipo di costo di smaltimento, di liberazione e di sistemazione degli stessi, nessuno escluso.

Totale valore di stima Lotto n. 2 euro 516.000,00 (diconsi Euro Cinquecentosedicimila/00.) Totale prezzo base di vendita Lotto n. 2 euro 412.800/00 (diconsi euro quattrocentododicimilaottocento/00) - Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) euro 309.600,00 (diconsi euro trecentonovemilaseicento/00) - Rilancio minimo 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

Lotto n. 3

Descrizione

PORZIONI di FABBRICATO IN FRAZIONE S. ORFETO

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, Strada Tiberina Nord, porzioni di fabbricato costituite da:

- negozio al piano terra, con accesso contraddistinto dal civico 264, composto da un unico vano della superficie commerciale di mq. 46 circa, oltre alla rimanente porzione del locale, pari a mq. 10 circa commerciali, destinati catastalmente a magazzino: il tutto completato da retrostante magazzino collegato al negozio, della superficie commerciale di mq. 49 circa;
- rimessa al piano terra, senza numero civico, realizzata in ampliamento al suddetto fabbricato, composta da due locali attualmente allo stato grezzo, privi di finiture ed impianti, della superficie commerciale di mq. 34 circa;
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato, che comprende la porzione sopra descritta, di vecchia realizzazione, presenta struttura in muratura ordinaria, solai in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate con paramenti di finitura a vista, infissi esterni in legno verniciato con scuri interni. Per ciò che concerne la parte in ampliamento, questa risulta realizzata con struttura in muratura, presentando un solaio di copertura inclinato in laterocemento con manto in laterizio. Le facciate sono intonacate, le aperture esterne prive di infissi. Il negozio in esame, unitamente al magazzino annesso, avente un'altezza utile interna pari a ml. 3.00 circa, privo di impianti, presenta le seguenti finiture: pavimenti in graniglia (negozio) e monocottura (magazzino); pareti e soffitti intonacati; ortone d'ingresso in ferro. Per quanto sopra descritto, sia per ciò che concerne il fabbricato nel contesto generale di zona che per le finiture interne ed esterne dei due beni trattati, si rimanda alla perizia estimativa. L'immobile, ricomprensente le porzioni suddette, è ubicato nelle vicinanze dell'abitato di S. Orfeto e posto in fregio alla viabilità principale (Str. Tiberina Nord). Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia Foglio 9, particella 81 sub 2, piano T, Cat. C/1, Cl. 6, Cons. mq.

36, Rendita € 520,59; Foglio 9, particella 81 sub 4, piano T, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 8, Rendita € 14,87; Foglio 9, particella 81 sub 13, piano T, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 29, Rendita € 53,92; Foglio 9, particella 81 sub 27, piano T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 30, Rendita € 46,48. Conformità catastale - Relativamente ai sub 2 – 4 e 13 della particella 81, si evidenzia che dal raffronto tra le planimetrie catastali ultime in atti e le visure catastali attuali, emerge la conformità per ciò che concerne la destinazione d'uso, mentre dal raffronto fra le predette planimetrie e lo stato dei luoghi, emergono difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni (le tre unità immobiliari sono, di fatto, riunite e collegate tra loro). In riferimento all'unità immobiliare distinta con il sub 27 della particella 81, si evidenzia che dal raffronto tra la planimetria catastale ultima in atti e la visura catastale attuale, emergono delle difformità sia per ciò che concerne la destinazione d'uso (nella planimetria catastale è indicata la destinazione d'uso a “negozio”, mentre la visura catastale presenta l'immobile in categoria “C/6” corrispondente alla destinazione di rimessa e connessi), sia per ciò che concerne il raffronto con lo stato dei luoghi: l'immobile non risulta ultimato e le altezze interne rilevate risultano maggiori rispetto a quelle graficamente indicate nella menzionata planimetria. Lo stato di manutenzione e conservazione delle porzioni ricadenti all'interno nel fabbricato (sub 2 - 4 e 13), di fatto riunite in unico locale, può essere considerato “scadente”: come già riferito, sia il negozio che i locali ad uso magazzino annessi, risultano privi di impianti. Relativamente alla porzione realizzata in ampliamento al fabbricato (sub 27), la stessa è apparsa allo stato grezzo, priva di finiture ed impianti. Non risultano presentate pratiche edilizie necessitanti il rilascio di titoli abilitativi.

Il bene immobile risulta oggi libero da occupanti e la palazzina ove sono ubicati è stato da poco oggetto di ristrutturazione.

I beni immobili e/o terreni sono venduti nello stato di fatto, di diritto e conservazione in cui gli stessi oggi si trovano, nessuna eccezione consentita all'acquirente e rimangono a carico totale dell'aggiudicatario ogni tipo di costo di smaltimento, di liberazione da ogni bene presente e di sistemazione degli stessi, nessuno escluso.

Per ogni precisazione e informativa ed anche per la identificazione e conformità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima e alle successive pratiche di ristrutturazione.

Totale valore di stima Lotto n. 3 euro 38.000,00 (diconsi euro trentottomila/00) Totale prezzo base di vendita Lotto n. 3 euro 30.400,00 (diconsi euro trentamilaquattrocento/00) - Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) euro 22.800,00 (diconsi euro ventiduemilaottocento/00) - Rilancio minimo euro 1.000,00 (diconsi euro mille/00).

INDICAZIONI COMUNI AGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Per ogni indicazione, precisazione, prescrizione e riferimento catastale edilizio e descrittivo, si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Andrea Soldato e ai documenti successivi di cui alle opere di riambientamento effettuate e ancora da effettuare di cui ai documenti dello Studio Area Progetto che devono essere consultate dall'offerente, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore Fallimentare e/o presso Soggetti delegati, ed ai quali si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, tutto consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.tribunaleperugia.it - www.astalegale.net.

In riferimento alle medesime perizia di stima e ai documenti successivi alle opere di riambientamento, ogni offerente dovrà espressamente dichiarare nella propria irrevocabile offerta di acquisto di averle lette e comprese e di accettare pertanto i beni immobili così come descritti e identificati nelle perizie e nei documenti di cui alle opere di riambientamento, nelle specificate condizioni, nello stato di fatto, uso, conservazione e diritto in cui oggi si trovano, nessuna eccezione consentita all'acquirente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali difformità urbanistiche dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura spese esclusive dell'aggiudicatario.

Per qualsiasi informazioni si potrà contattare il curatore fallimentare Rag. Francesco Patumi ai seguenti recapiti: tel.: 075/5728743 - mail info@patumi.it;

CONDIZIONE DI VENDITA PER TUTTI I LOTTI FORMATI E PROPOSTI

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita in tre distinti Lotti, come sopra identificati, alle seguenti condizioni:

1 - Gli immobili saranno posti in vendita in tre distinti Lotti ai seguenti prezzi base di asta: Lotto n. 1 €. 238.400,00 - Lotto n. 2 € 412.8000,00 - Lotto n. 3 €. 30.400,00 - oltre I.V.A. come per legge, se dovuta.

La vendita e la conseguente aggiudicazione sarà effettuata per ciascun lotto, nei confronti del migliore offerente che risulterà dalla gara che si terrà **il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 15,00** avanti al Curatore Fallimentare presso il proprio studio sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158, **ad un prezzo base di asta per ciascun lotto, come sopra stabiliti, con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso il Curatore delegato potrà far luogo alla vendita, a sua insindacabile decisione, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla gara (15 dicembre 2026)**, presso lo studio del Curatore delegato alla vendita Rag. Francesco Patumi, sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158. All'esterno della busta chiusa verranno annotati, dal ricevente, l'indicazione del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. **Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il soggetto fallito.**

Gli offerenti devono attenersi tassativamente alle seguenti condizioni:

- Gli Immobili sopra indicati saranno ceduti in tre singoli lotti, come sopra identificati, e trasferiti nello stato di fatto, uso, conservazione e diritto in cui oggi si trovano e non sono previste alcune garanzie per vizi o mancanza di qualità e pertanto l'esistenza dei medesimi sui beni immobili venduti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni stessi;
- Le buste contenenti le offerte irrevocabili saranno ricevute nell'orario di ufficio di ogni giorno antecedente al termine di deposito fissato il 15 dicembre 2026 alle ore 12,00 e su di esse sarà posta a cura del ricevente la data e l'ora di consegna e/o arrivo;
- Le offerte irrevocabili di acquisto **munite di marca da bollo da euro 16,00** dovranno essere consegnate a mano o pervenire a mezzo raccomandata presso lo studio del curatore fallimentare sito a Perugia in Via Martiri dei Lager n. 158, Cap 06128, **in busta chiusa tassativamente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15 dicembre 2026, pena inefficacia e/o nullità**;
- Ogni busta, a pena di inefficacia, oltre a contenere l'offerta firmata in calce dall'offerente, dovrà includere a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del valore offerto per il compendio aziendale per cui si rivolge l'offerta di acquisto irrevocabile**, intestato a “**Fallimento 4/2016 Tribunale di Perugia**” (che verrà restituito solo in caso di mancata aggiudicazione). L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di rinuncia e/o ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;
- **La proposta di acquisto dovrà essere qualificata espressamente irrevocabile e dovrà essere redatta come segue:**
 - a. Per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata o, se non disponibile, di posta elettronica ordinaria dell'offerente (non sarà possibile intestare gli immobili e/o parte di essi a soggetto diverso da Colui 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile. All'offerta dovranno essere allegati i rispettivi documenti di identità validi e dei codici fiscali e eventuali richieste di beneficiare di agevolazioni fiscali, corredate dalle pertinenti dichiarazioni e/o autocertificazioni, pena la decadenza dell'agevolazione adita;
 - b. Per persone fisiche minorenni:** oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale e le necessarie autorizzazioni giudiziali;
 - c. Per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata; all'offerta deve essere allegato copia del documento di riconoscimento del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo e/o della visura camerale aggiornata in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, ovvero la procura o l'atto di nomina o il verbale che giustifichi i pertinenti necessari poteri;
 - d. In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili oggetto di vendita, o parte degli stessi, a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno proposto e sottoscritto l'offerta;**
 - e. L'offerta di acquisto dovrà essere irrevocabile.**
- **In ogni caso la proposta di acquisto irrevocabile dovrà anche contenere:**
 - a.** L'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Perugia - Fall. n. 4/2016 - Offerta d'acquisto lotto n. ...);
 - b.** I dati identificativi e catastali degli immobili oggetto di offerta, l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà mai essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto a base d'asta per ogni singolo Lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, l'indicazione delle modalità e del termine di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato, a pena di inefficacia e decadenza dell'offerta, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, le eventuali garanzie offerte e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - c.** Dichiarazione di acquisto degli immobili oggetto di offerta “come visto e piaciuto” nello stato di fatto, conservazione e diritto in cui oggi si trovano con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione;

- d. Dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente avviso di vendita oltre di aver preso visione e conoscere tutti i documenti richiamati nel presente avviso di vendita, nulla contestando rispetto ai medesimi, ed in particolare delle perizie di stima redatte dal Geom. Andrea Soldato e di tutti i documenti pertinenti le opere di riambientamento ancora necessarie e da disporre oltre a quelle già attuate (di cui ai documenti dello Studio Area Progetto) pertinenti i siti di cava dismessi, e di accettare gli immobili, per i quali si formula offerta di acquisto irrevocabile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi eccezione o azione.
- L'apertura delle buste avverrà **il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 15,00** presso lo Studio del Rag. Francesco Patumi sito in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158, alla presenza degli offerenti o di chi sarà ammesso a partecipare;
 - Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara; **la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta proposta.**
 - L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.
 - Le offerte che non rispettino tali indicazioni non saranno ritenute valide.
 - In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo immediatamente a gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità seguenti:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- 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 senza la presenza dello Stesso;
- Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, il Curatore Delegato deciderà se far luogo alla vendita e aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, anche senza la presenza dell'offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE, Si procederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo, come stabilito per ciascun lotto di vendita formato:

In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

- In caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo insindacabile giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione avverrà solo se il Curatore Delegato ritenga, a suo insindacabile giudizio, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta, **sempreché il Curatore Delegato, a suo insindacabile giudizio, ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita**, che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione). In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore. In caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

- Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta e/o rilancio, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, a meno che il Giudice Delegato non abbia preventivamente autorizzato il pagamento rateale, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Sarà altresì obbligatorio il versamento entro e non oltre otto giorni dalla richiesta formulata dal Curatore delegato, delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che possono forfettariamente indicarsi nella misura del 10/15% del prezzo di aggiudicazione (fatta esclusione in caso di benefici prima casa), fatta salva ogni richiesta di conguaglio, da versarsi tutte secondo le modalità che verranno rese note dal Curatore delegato. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- Il saldo prezzo e le spese nella misura del 10/15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal Curatore delegato, anche nel verbale di aggiudicazione. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;

- Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini, o di una singola rata se autorizzato il pagamento rateale, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, della cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, della trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) La vendita forzata 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;
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, oltre IVA se dovuta, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- 5) Se gli immobili risulteranno o saranno occupati dal Fallito o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario; gli immobili occupati da contratto di locazione saranno trasferiti con prosecuzione del medesimo negozio locatizio al quale subentrerà l'aggiudicatario a sua cura e spese.
- 6) Il Curatore delegato alla vendita è stato autorizzato dal Giudice Delegato a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso il proprio studio sito in Perugia (PG), Via Martiri dei Lager n. 158;
- 7) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.tribunaleperugia.it - www.astalegale.net – nell'area Data Room Fallimenti del programma Fallco Zucchetti Software giuridico, nei termini assegnati dal Sig. G.D. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;
- 8) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.tribunaleperugia.it - www.astalegale.net;
- 9) L'aggiudicatario potrà presentare nei modi e termini di legge (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) a proprie esclusive cura e spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ultimo comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convertito nella L. 298/1985;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte contattando il Curatore Fallimentare Rag. Francesco Patumi con studio in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 158, Telefono 075 - 5728743 - 5728744 - PEC f4.2016perugia@pecfallimenti.it
Perugia, 7 ottobre 2026

Il Curatore Delegato
Rag. Francesco Patumi