

Tribunale di Perugia

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO ...OMISSIS... n. 49/2020

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Teresa Giardino

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Alessandro Pagliula

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA

Il sottoscritto Curatore del fallimento di cui in epigrafe, con studio in Perugia Strada Fontana Trinità 1A, nominato con sentenza del 02.10.2020,

PREMESSO

che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107, comma 1, L.F., per la vendita dei beni immobili, nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25), così come previsto dal programma di liquidazione

AVVISA

che il giorno **venerdì 23 Ottobre 2026, alle ore 16.00**, presso lo studio del Curatore, in Perugia Strada Fontana Trinità 1 A, tramite il portale www.spazioaste.it del Gestore delle Vendite ASTALEGALE.NET SPA, si darà luogo alla vendita telematica asincrona dei lotti immobiliari sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i singoli lotti come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(AGGIUDICATO)	LOTTO 1
(AGGIUDICATO)	LOTTO 2
(AGGIUDICATO)	LOTTO 3
(AGGIUDICATO)	LOTTO 4
(AGGIUDICATO)	LOTTO 5
(AGGIUDICATO)	LOTTO 6
(AGGIUDICATO)	LOTTO 8
(AGGIUDICATO)	LOTTO 9
(AGGIUDICATO)	LOTTO 10
(AGGIUDICATO)	LOTTO 11
(AGGIUDICATO)	LOTTO 12
(AGGIUDICATO)	LOTTO 13
(AGGIUDICATO)	LOTTO 14

LOTTO 15

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Diritti di piena proprietà 1/1 su unità immobiliare con destinazione ufficio insistente in Perugia, in **Via della Pallotta 12**, sita al **secondo piano** di una palazzina condominiale interamente destinata ad uffici.

DATI CATASTALI

Ufficio

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n. 253 particella n. 470 sub 25 – Cat. A/10 – classe 6, Cons. 2,5 vani; 59 mq; piano secondo, R.C. € 1.007,09;

spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, indicati al:

- Foglio 253, particella 470 sub 13, p.T-1-2; portico, atrio, ascensore, scala, corridoio, vani tecnici - comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470;
- Foglio 253, particella 1667, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1667 (che ha sostituito la particella 917) ente urbano di mq.170;
- Foglio 253, particella 1669, p.T; viabilità – comune alle particelle 470-1659-928; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 920) ente urbano di mq.145;
- Foglio 253, particella 1670, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1669 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- Foglio 253, particella 1673, p.T; corte – comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22 della particella 470; (corrisponde nel catasto terreni al Foglio 253, particella 1670 (che ha sostituito la particella 921) ente urbano di mq.290;
- l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al
- Foglio 253, particella 470, ente urbano di mq.920;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di ufficio insistente su palazzina condominiale posta in Via della Pallotta n. 12 zona semicentrale della città di Perugia, ufficio posto al piano secondo costituito da un'unica stanza, 1 bagno con antibagno. La porta di ingresso è blindata che dà su corridoio condominiale del 2° piano servito dal vano scale e dall'ascensore (mq 57).

I pavimenti sono del tipo galleggiante, i controsoffitti sono in cartongesso, le pareti sono tinteggiate, i bagni, dotati di antibagno, sono normalmente accessoriati, gli infissi finestre sono in alluminio con vetrocamera e le porte sono in legno tamburate, la porta di ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento è con pompa di calore posta sul lastrico solare e con split posti su controsoffitto in lastre di alluminio. L'impianto elettrico appare a norma così come quello sanitario.

Globalmente detto immobile si mantiene in ottime condizioni.

Condizione/utilizzazione

Libero

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei grafici di progetto assentiti e le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, il Perito estimatore non ha rilevato difformità ed incoerenze.

VALORE A BASE D'ASTA

Prezzo base: Euro 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) **arrotondato**, ribassato di 1/10 circa rispetto

all'ultimo tentativo di vendita. Valore di perizia euro 71.000,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

Modalità di presentazione dell'offerta

- Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta (in bollo da euro 16,00) di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.
- La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato (come meglio specificato più avanti) e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura.
- Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel **Manuale Utente** reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>; la domanda va presentata in bollo da euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst 2 14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst%2014.wp) e allegando l'apposita ricevuta alla e-mail da inviare al Ministero secondo l'apposita procedura prevista.
- L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it ovvero accedendo direttamente all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Una volta inseriti i dati e 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; in tal caso l'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Per informazioni e assistenza nella presentazione dell'offerta e alla gara telematica si può contattare il numero 0280030021, oppure tramite mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net.

- L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore **12:00 del giorno prima, giovedì 22 Ottobre 2026**, della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che **l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**
- L'offerta, che dovrà qualificarsi come irrevocabile, dovrà contenere:
 - a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e codice fiscale italiano; se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.
 - b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo base;
 - d)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 60** dalla data di aggiudicazione;
 - e)** **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto, senza riserve, e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.** Si precisa che, qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
 - f)** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia;
 - g)** l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
 - h)** all'offerta dovranno essere **allegati**:
 - copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;
 - copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
 - se l'offerta è presentata da uno dei coniugi (in regime di separazione dei beni) per entrambi i coniugi, copia anche per immagine della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dall'altro coniuge;
 - **la cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore Delle Vendite società **ASTALEGALE.NET SPA**, IBAN: **IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670 – filiale**

telematica di Biella - specificando nella causale del bonifico “FALLIMENTO N.49/2020 R.G.E. TRIBUNALE DI PERUGIA – LOTTO N. 15 – VERSAMENTO CAUZIONE”

- la cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già al momento del deposito dell’offerta, pertanto, si consiglia di versare la cauzione con qualche giorno di anticipo rispetto alla presentazione dell’offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto;**

- l’offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

- L’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- Il Curatore prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita;

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- Il Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando;

- Il Curatore verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica:

In presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz’altro accolta.

In caso di pluralità di offerte:

- Qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 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, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia; i rilanci minimi non potranno essere inferiori a quanto previsto per ciascun lotto;

- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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 festivi, al primo giorno non festivo;

- Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi a seguito di rilanci abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente (10 minuti) dal Curatore vi siano stati ulteriori rilanci;

- In caso di aggiudicazione l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte e/o iva di legge ove applicabili, nel termine di 60 giorni dall’aggiudicazione o quello minore indicato nell’offerta; in caso di inadempimento l’aggiudicazione verrà revocata e l’aggiudicatario perderà irrimediabilmente quanto versato a titolo di cauzione, come risarcimento, salvo il riconoscimento dei maggiori danni;

- Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre 90 giorni dall’aggiudicazione, comunque previo versamento del prezzo e dell’Iva dovuta ai sensi di legge, a cura di un Notaio del distretto di Perugia che l’aggiudicatario dovrà designare comunicandolo per iscritto a mezzo pec al Curatore Fallimentare, entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dal Curatore medesimo e sarà tempestivamente comunicato all’aggiudicatario a mezzo pec o altro mezzo che ne comprovi la ricezione. In

caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero la sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come di sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dal Curatore Fallimentare a titolo risarcitorio, salvo risarcimento dei maggiori danni;

- Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge;

in particolare, la vendita può essere sospesa ai sensi dell'art. 107, comma 4, LF e art. 108, comma 1, LF;

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, con provvedimento del G.D. ai sensi dell'art. 108 comma 2 LF. Una volta stipulato l'atto notarile, è riscosso il prezzo di vendita;

- Ogni onere, diritto o spesa inerente alla vendita, anche notarile e fiscale, sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario, con espresso esonero da ogni responsabilità per la procedura. Sono pertanto poste a carico dell'aggiudicatario l'Iva e/o l'imposta di registro secondo le aliquote applicabili, le altre imposte, le spese dell'atto notarile di trasferimento, quelle effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione oneri pregiudizievoli;

- Gli oneri per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.Lgs 192/2005, come modificato dal D.Lgs 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni, ecc sono stati sostenuti dalla curatela e verranno riasdebitati all'aggiudicatario;

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; la vendita 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 dall'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;

- Le disposizioni della L 47/1985, L 724/94 e DL 269/2003, convertito nella L 326/2003, dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa;

- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore Fallimentare;

- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

L'avviso di vendita sarà inserito almeno 45 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale, sul sito www.astalegale.net in virtù del protocollo di intesa n. 5263/16 stipulato con il Tribunale di Perugia, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge. Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo le indicazioni del Garante della protezione dei dati personali – “pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari” 07/02/08 G.U. n.47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

Perugia, li 2 Settembre 2026

Il Curatore:

Dott. Alessandro Pagliula

