

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sez. Fallimentare

Fallimento 146/2014: Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina & C. S.a.s.

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott.ssa Rossella Mariucci

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DEL 10/11/2026

Il Curatore del fallimento in epigrafe, dott.ssa Rossella Mariucci, con studio in Sigillo, alla Via Don Antonio Brunozi n. 3, telefono 075/9177284, e-mail rossella@studiomariucci.it,

PONE IN VENDITA

in singoli lotti le seguenti unità immobiliari della società fallita:

LOTTO UNICO (lotto n. 7 della perizia)

Terreni agricoli di superficie pari a mq 65.380, ubicati in Comune di Nocera Umbra, Loc. Campodarco, destinati per mq 18.000 circa a seminativo e per la restante superficie a bosco. I seminativi sono distinti in due corpi separati, l'uno a valle con accesso diretto dalla via pubblica e l'altro a quota maggiore raggiungibile tramite Strada Vicinale delle Vene. Tutti i terreni hanno giacitura collinare con pendenze variabili, maggiormente accentuate per la parte boschiva. I seminativi presentano tessitura con evidente presenza di scheletro. Sulla particella n. 82 insiste un fabbricato rurale adibito un tempo a ricovero per animali. L'immobile è edificato in muratura su unico piano con solaio di copertura inclinato in laterocemento, con dimensioni in pianta di 6,90 x 13,85 m con altezze interne variabili da circa 3,50 m a 4,50 m per una complessiva superficie lorda di circa 96 mq. L'accesso interno non è stato possibile effettuarlo, ma attraverso le aperture presenti si è verificato lo stato interno dell'immobile, che risulta disabitato da molti anni e in mediocri condizioni di manutenzione. In data 05.12.2024 la sottoscritta è stata autorizzata dal Giudice Delegato a sottoscrivere la concessione di servitù di gasdotto in favore di Snam Rete Gas S.p.a. sui terreni di proprietà della procedura siti in Nocera Umbra riportati in Catasto Terreni, foglio 70 mapp. 79.

C.T. del Comune di Nocera Umbra

Foglio 70 – particella 55 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 98.000 mq – R.D. € 19,74 – R.A. € 35,43; Porz. AB – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 3.520 mq – R.D. € 7,09 – R.A. € 12,73;

Foglio 70 – particella 56 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 14.640 mq – R.D. € 15,12 – R.A. € 6,80;

Foglio 70 – particella 57 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 8.010 mq – R.D. € 16,13 – R.A. € 28,96; Porz. AB – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 5.600 mq – R.D. € 5,50 – R.A. € 2,60;

Foglio 70 – particella 73 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 1.500 mq – R.D. € 1,47 – R.A. € 0,70;

Foglio 70 – particella 79 – Qualità prato – Classe 1 – Superficie 3.090 mq – R.D. € 5,59 – R.A. € 3,19;
Foglio 70 – particella 80 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 390 mq – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,18;
Foglio 70 – particella 81 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 9.680 mq – R.D. € 19,50 – R.A. € 35,00;
Foglio 70 – particella 82 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 745 mq – R.D. € 1,54 – R.A. € 2,69; Porz. AB – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 987 mq – R.D. € 1,02 – R.A. € 0,46; Porz. AC – Qualità fabbricato rurale – Superficie 248 mq;
Foglio 70 – particella 83 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 520 mq – R.D. € 0,54 – R.A. € 0,24;
Foglio 70 – particella 84 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 540 mq – R.D. € 0,53 – R.A. € 0,25;
Foglio 70 – particella 85 – Qualità prato – Classe 1 – Superficie 6.110 mq – R.D. € 11,04 – R.A. € 6,31.
- valore di stima Euro 67.000,00 (*sessantasettemila/00*)
- prezzo base di vendita Euro 53.600,00 (*cinquantatremialseicento/00*)
- **offerta minima Euro 40.200,00** (*quarantamiladuecento/00*).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

1. Gli interessati potranno partecipare alla gara depositando un'offerta irrevocabile di acquisto e partecipazione alla gara che dovrà contenere le caratteristiche di cui in seguito.
2. L'offerta dovrà essere consegnata da ciascun interessato direttamente presso lo studio del Curatore **in bollo in busta chiusa**, nei giorni e negli orari di normale apertura dello studio **sino alle ore 11:00 del giorno 10/11/2026**. L'offerta potrà essere consegnata anche da persona diversa dall'offerente che sarà identificata al momento della consegna
3. L'offerta potrà essere presentata da soggetti privati o da imprenditori, italiani o stranieri, purché non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza. Non è consentita la presentazione dell'offerta per persona da nominare.
4. L'offerta, da redigersi secondo le indicazioni al punto 5, dovrà essere contenuta in un unico plico sigillato, recante il riferimento “*Fallimento n. 146/2014 Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina & C. S.a.s.*” senza indicazione, all'esterno, del nominativo o ragione sociale del soggetto offerente, accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto** da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “**Fallimento 146/2014 Tribunale di Perugia**”.
5. A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà contenere:
 - Se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione) domicilio, stato civile e recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è una **società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità

del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;

- i dati identificativi del **bene** per il quale l'offerta è proposta con l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del **prezzo offerto** che **non potrà essere inferiore all'offerta minima** indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- l'espressa **dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà in ogni caso essere superiore a **90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione.
- all'istanza dovrà essere altresì allegata oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione e intestati a **"Fallimento 146/2014 Tribunale di Perugia"**, per un importo pari a 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta, in caso di mancata partecipazione alla gara senza giustificato motivo, salvo il maggior danno:
 - a) se l'offerente è **persona fisica** fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni), la dichiarazione del sottoscrittore (persona fisica) che lo stesso non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale o di crisi da sovraindebitamento, sulla base della normativa applicabile;
 - b) se l'offerente è una **società**, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese o visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, dichiarazione del sottoscrittore, ovvero di tutti i componenti dell'organo amministrativo della società offerente, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non essere sottoposti a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 9, 13, 14, 16, 45 del D. lgs. 8/06/2001 n. 231.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

6. Non sono ammesse offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato. L'offerta varrà quale proposta di acquisto irrevocabile e vincolante per l'offerente per i 60 giorni a partire dal termine per la presentazione delle offerte indicato nel bando.
7. Il giorno **10/11/2026 alle ore 11:05**, presso lo studio del Curatore in Sigillo (PG), Via Don Antonio Brunozzi n. 3, alla presenza di un testimone e degli offerenti, si provvederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Il Curatore ne verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità.
8. Nel caso in cui verrà presentata una sola offerta valida il bene verrà aggiudicato al relativo offerente. L'aggiudicazione **sarà definitiva**.
9. In caso di più offerte valide si procederà **lo stesso giorno** alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore all'1% del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; l'aggiudicazione **sarà definitiva**.
10. In assenza di offerte in aumento il Curatore aggiudicherà l'immobile al miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta più alta pervenuta. L'aggiudicazione **sarà definitiva**.

11. In caso di due o più soggetti che abbiano presentato la migliore offerta *ex aequo*, senza che nel corso della gara tra gli offerenti siano state presentate offerte in aumento, si provvederà all'aggiudicazione definitiva dell'offerta depositata per prima. **L'aggiudicazione sarà definitiva.**
12. All'esito del procedimento il Curatore provvederà a restituire la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari.
13. Il saldo del prezzo di aggiudicazione del bene immobile dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque **non potrà essere superiore a 90** (novanta) giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Fallimento 146/2014 Tribunale di Perugia"** o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la BCC filiale di Perugia sul seguente **Iban: IT 17 N 0707503005000000733347**.
14. Entro il medesimo termine essenziale l'aggiudicatario è altresì tenuto a corrispondere l'importo delle spese relative alla vendita (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse, onorari ed oneri di qualsiasi genere), senza possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura, che saranno comunicate dal Curatore entro 10 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, salvo conguaglio al momento della vendita. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.
15. Il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al Notaio indicato dal Curatore fallimentare, non prima del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese.
16. Successivamente alla stipula della vendita, ai sensi di legge, verrà ordinata dal Giudice Delegato la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative a diritti di prelazione e delle eventuali trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi sugli immobili venduti.
17. Nel caso di mancata partecipazione alla gara, di mancato pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione entro il sopra indicato termine e, quindi, in caso di mancata stipula del contratto di vendita senza giustificato motivo, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore avrà diritto, a titolo di penale, di incamerare a titolo definitivo la cauzione incassando l'assegno circolare, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno che sin d'ora si indica in un importo non inferiore alla differenza fra il prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo cui l'immobile sarà venduto all'esito di successiva procedura di vendita, dedotta la cauzione già incamerata, oltre alle maggiori spese.
18. La vendita avverrà senza garanzia di vizi e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento, come visto e piaciuto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., essendo espressamente esclusa anche quella di conformità degli

impianti di cui al D. M. 22.1.2008 n. 37, anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti, salva esclusivamente la garanzia di evizione. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La **partecipazione alla vendita** comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita. Il valore ed il prezzo dei beni è da intendersi al netto dell'IVA ad aliquota di legge, che andrà corrisposta in sede di eventuale aggiudicazione, previa emissione da parte della Curatela di eventuale regolare fattura. I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Pietro Barberini che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto**. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001; grava su ciascun offerente l'onere di valutare e prendere visione dell'immobile secondo le modalità previste nel presente regolamento. **La sottoscrizione dell'offerta** implica sia l'esplicita accettazione della situazione edilizia ed urbanistica in essere, che l'offerente dichiara di conoscere, sia la rinuncia a ogni garanzia.

19. Il Curatore si riserva in ogni momento e comunque sino alla stipula del contratto di vendita, la facoltà di sospendere e/o di non dare ulteriore corso alla vendita, per giustificate esigenze e nell'interesse della procedura fallimentare, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Curatore per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta oppure dell'offerta in aumento.
20. Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
21. Il presente avviso di vendita sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta sul quotidiano locale La Nazione Ed. Umbra, sui siti www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà altresì reperibile in copia presso lo studio del Curatore con preavviso telefonico al numero di telefono 075/9177284 o 075/9177067 o e-mail certificata: f146.2014perugia@pecfallimenti.it.
22. Per eventuali informazioni e chiarimenti in merito, nonché per l'eventuale consultazione diretta e l'estrazione di copie delle perizie e dei loro eventuali supplementi o allegati, le modalità di accesso all'immobile per le visite, gli interessati potranno contattare con preavviso via e-mail (indicando il numero di telefono o mail a cui potranno essere contattati) la dott.ssa Rossella Mariucci, Via Don A. Brunozzi n. 3 – 06028 Sigillo (PG) – Telefono 075/9177284-075/9177067 – email certificata f146.2014perugia@pecfallimenti.it, mail ordinaria rossella@studiomariucci.it.

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

Avviso redatto in Perugia il 24 luglio 2026

Il Curatore
Dott.ssa Rossella Mariucci

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature, but it appears to be an official seal or stamp of the Curator.