

GIULIANO CERVINI

DOTTORE COMMERCIALISTA

Via Campo di Marte n. 9

06124 PERUGIA

Tel. 075 / 5003370 – Fax 075 / 5004469

E-mail: giuliano.cervini@studiocervinigrasselli.itPEC: cervini.giuliano@legalmail.it**TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO FALLIMENTARE****AVVISO DI VENDITA NEL FALLIMENTO N. 4/2021**

Il sottoscritto Dott. GIULIANO CERVINI, curatore nel FALLIMENTO N. 4/2021, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., giusto programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori e comunicato ex art. 104 ter comma 9 L.F. al Giudice Delegato, Dott.ssa Stefania Monaldi, attesa l'autorizzazione del Giudice Delegato del 15 settembre 2026 all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione

AVVISA**che il giorno 19 novembre 2026 alle ore 16,30**

presso il proprio studio sito in Perugia, Via Campo di Marte n. 9 (tel. 075/5003370 – fax 075/5004469)
pec dedicata al fallimento f4.2021perugia@pecfallimenti.it, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili relativi al fallimento N. 04/2021

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuata in base alla relazione peritale del CTU Dott. Piero Paglicci Reattelli del 22 giugno 2026, cui si rimanda.

LOTTO UNICO

- a) **Piena proprietà di porzione di vasto complesso edilizio** interessato da lavori di consolidamento/ristrutturazione/ampliamento - anche per diversa distribuzione interna degli spazi – fermi da oltre 15 anni (cantiere in stato di completo abbandono) con progetto scaduto nella validità; sono posti in vendita **all'interno della csd Villa Paoletti n. 1 appartamento** al piano terra con corte esterna; **all'interno dell'edificio in ampliamento n. 2 appartamenti** al piano terra con corte esterna; **n. 2 appartamenti** al piano primo e **n. 2 appartamenti** al piano secondo; al piano seminterrato di questo edificio, **n. 3 posti auto con fondino, n. 3 posti auto, n. 4 fondini e n. 2 locali tecnici**; nella scarpata a monte del complesso edilizio **n. 1 posto auto** interamente da realizzare (lavori non iniziati); nell'area a

valle dell'edificio n. **7 posti auto esterni** coperti da pensilina (lavori non iniziati);

- b) **Piena proprietà di ex annesso rurale rappresentato da vetusto edificio isolato**, indipendente, in precario/cattivo stato di conservazione interessato da lesioni e crolli (interamente da consolidare/ristrutturare) privo di impianti e finiture; il progetto (scaduto) prevedeva la realizzazione di villetta unifamiliare con giardino;
- c) **Piena proprietà di ex fabbricato rurale rappresentato da vetusto edificio isolato** indipendente, in precario/cattivo stato di conservazione interessato da lesioni e crolli (interamente da consolidare/ristrutturare) privo di impianti e finiture; il progetto (scaduto) prevedeva la realizzazione di villetta bifamiliare con giardino;
- d) **Diritti pro-quota su ampia area esterna** con destinazione a viabilità interna, parcheggi, giardino/parco (lavori di realizzazione non iniziati);
- e) **Piena proprietà di appezzamento di terreno in zona "Quartiere Oliveto"** superficie catastale di ha. 1.24.06, forma irregolare lunga e stretta, giacitura declive, ex seminativo, attualmente incolto; attuale destinazione di PRG comune di Perugia **Zona Ppu "AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT"** - Art. n. 175 delle N.T.A;

il tutto censito in CF del Comune di Perugia al **foglio n. omissis**; part.lla n. *omissis*; sub. n. *omissis*; b.c.n.c. ai sub. n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; b.c.n.c. ai sub. n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*, n. *omissis*; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; b.c.n.c. a tutti i subalterni della particella n. *omissis*; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; b.c.n.c. a tutti i subalterni della particella n. *omissis*; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n.**

omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n.**

omissis; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza
rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia
snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4);
loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di
definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n.**

omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n.**

omissis; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza
rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia
snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4);
loc. Santa Lucia snc; P.S1; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; b.c.n.c. ai
subalterni n. omissis, n. omissis, n. omissis, n. omissis, n. omissis e n. omissis della particella n.

omissis; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; graffata con **part.lle n. omissis** e **n. omissis**
(quest'ultima in vax del CT part.lla n. omissis); in corso di definizione (F/4); loc. Santa
Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; graffata con **part.lla n.**

omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n.**

omissis; **sub. n. omissis**; graffata con **part.lla n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc.
Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di
definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.1.; senza rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n.**

omissis; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.1.; senza rendita; **part.lla n.**

omissis; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia snc; P.2.; senza
rendita; **part.lla n. omissis**; **sub. n. omissis**; in corso di definizione (F/4); loc. Santa Lucia
snc; P.2-3.; senza rendita; **part.lla n. omissis**; area urbana; mq. 20; loc. Santa Lucia snc; P.T.;
senza rendita; **part.lla n. omissis**; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza
rendita; **part.lla n. omissis**; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita;
part.lla n. omissis; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n.**

omissis; area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. omissis**;
area urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. omissis**; area
urbana; mq. 16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **part.lla n. omissis**; area urbana; mq.
16; loc. Santa Lucia snc; P.T.; senza rendita; **in CT del detto comune le aree sono censite** al
foglio n. omissis; **part.lla n. omissis**; Ente urbano; ha. 0.97.40 senza rendita (superficie
catastale stimata residua post frazionamento per attribuzione di porzione di terreno lotti n. 2
e n. 3 - discostamenti della superficie in più od in meno fino ad un massimo del 15% -della
superficie originaria- non daranno luogo a modificazione del prezzo di aggiudicazione);
part.lla n. omissis; Ente urbano; ha. 0.00.45; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano;
ha. 0.00.89; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano; ha. 0.01.20; senza rendita;
part.lla n. omissis; Ente urbano; ha. 0.00.20; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano;
ha. 0.01.12; senza rendita; **part.lla n. omissis** Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
part.lla n. omissis; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano;
ha. 0.00.16; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita;
part.lla n. omissis; Ente urbano; ha. 0.00.16; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano;
ha. 0.00.16; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Ente urbano; ha. 0.00.17; senza rendita;
part.lla n. omissis; Uliveto; cl. 2; circa mq. 200 RD ed RA; **part.lla n. omissis**; Uliveto; cl. 2;
ha. 0.04.27; R.D. €. 0,77; R.A. €. 1,54; **part.lla n. omissis**; Seminativo; cl. 3; ha. 0.06.13; R.D. €. 2,85; R.A. €. 3,01; **Part.lla n. omissis**; Fabbricato; ha. 0.09.33; senza rendita; **part.lla n. omissis**; Uliveto; cl. 2; ha. 0.05.20; R.D. €. 0,94; R.A. €. 1,88; **part.lla n. omissis**; Uliveto; cl. 2; ha. 0.00.26; R.D. €. 0,05; R.A. €. 0,09; **part.lla n. omissis**; Ente urbano; ha. 0.00.40; **part.lla n. omissis**; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.53.10; R.D. €. 26,68; R.A. €. 26,05; **part.lla n. omissis**; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.50.90; R.D. €. 23,66; R.A. €. 24,97; **part.lla n. omissis**; Uliveto.; cl. 2; ha. 0.08.70; R.D. €. 1,57; R.A. €. 3,15; **part.lla n. omissis**; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.06.8; R.D. €. 2,83; R.A. €. 2,98; **part.lla n. omissis**; Semin. arb.; cl. 3; ha. 0.00.04; R.D. €. 0,02; R.A. €. 0,02; **part.lla n. omissis**; Seminativo; cl. 3; ha. 0.04.96; R.D. €. 2,31; R.A. €. 2,43; **part.lla n. omissis**; Seminativo; cl. 3; ha. 0.00.28; R.D. €. 0,13;

R.A. €. 0,14; a confine con viabilità pubblica, strada privata, part.lla n. *omissis*; part.lla n. *omissis*, part.lla n. *omissis*, part.lla n. *omissis*; part.lla n. *omissis*, s.s.a.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 1.251.774,00

Stato di occupazione

Il compendio immobiliare è libero e nella disponibilità della Società fallita.

VALORE DI STIMA € 1.251.774,00

PREZZO BASE D'ASTA **€ 1.251.774,00**

CONDIZIONI DI VENDITA

- Per il compendio immobiliare sopradescritto la curatela procede alla **vendita mediante procedura competitiva a norma dell'art. 107, primo comma, L.F.**

- Gli immobili saranno posti in vendita in LOTTO UNICO al **prezzo di € 1.251.774,00** (diconsi euro unmilione duecentocinquatanomilasettecentosettantaquattro/00).

- Coloro che sono interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del curatore Dott. Giuliano Cervini, sito in Perugia, Via Campo di Marte n. 9, un'offerta irrevocabile di acquisto che dovrà essere compilata secondo le indicazioni dettagliatamente riportate nel presente avviso di vendita. Sull'offerta dovrà essere apposta una marca da bollo di € 16,00.

- L'offerta irrevocabile di acquisto deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;

se l'offerente è persona fisica: il cognome, nome, 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 e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

se l'offerente è persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico, mail e pec. Dovrà, inoltre, essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto partecipante. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata. In caso contrario dovranno essere presenti tutti gli offerenti che hanno formulato l'offerta.

b) il numero della procedura fallimentare e l'anno di dichiarazione di fallimento;

c) il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del 22 giugno 2026 e dei relativi allegati.

All'offerta devono essere allegati: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente risiede fuori dal Territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne e/o inabilitato e/o interdetto, copia di autorizzazione del provvedimento del Giudice e copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente.

- L'offerta dovrà pervenire entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito per spese pari al 20% salva integrazione, a mezzo deposito assegni circolari non trasferibili intestati a: "*Procedura fallimentare n. 4/2021 Tribunale di Perugia*".

- Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del curatore o di suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.

- L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. In ogni caso il prezzo offerto deve essere pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte.

- L'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 45 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale "<http://www.tribunalediperugia.it/>". Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione nel giornale ed in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria fallimentare e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Curatore e del numero della procedura; saranno omessi invece i dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 co. 9 D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione del fallito;

- Tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 giorni;

- il Curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

- alla notifica di un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori iscritti;

- alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;
- La vendita dei beni immobili costituenti l'attivo fallimentare avrà luogo innanzi al sottoscritto curatore fallimentare presso il proprio studio di Perugia, Via Campo di Marte n. 9.
- Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste, il Curatore procederà immediatamente ad indire una gara fra gli offerenti presenti.
- La gara si aprirà con il prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.
- In caso di gara i rilanci non possono essere inferiori ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00):
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione), se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.
- In assenza di rilanci, al termine della gara, risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta o, nel caso di più buste di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del curatore.
- L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione (o nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta) tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare e/o bonifico bancario.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
- A seguito dell'aggiudicazione l'aggiudicatario ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita nel termine e nelle condizioni di seguito precisate.
- Il trasferimento dei beni avverrà mediante atto notarile di vendita che verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, presso il notaio del distretto di Perugia che verrà designato dal Curatore Fallimentare e tempestivamente comunicato all'aggiudicatario. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero in caso di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dal fallimento a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento di maggiori danni.
- La vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal CTU Dr. Piero Paglicci Reattelli con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misure non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità.
- L'atto notarile di trasferimento, le formalità connesse alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento, tutte le imposte dovute, le spese di

trascrizione, i diritti di cancelleria e le marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relativa voltura catastali, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario e sono da saldare prima dell'atto traslativo della proprietà.

- Una volta riscosso integralmente il prezzo e stipulato l'atto notarile di trasferimento, ai sensi dell'art. 108, 2° comma L.F. il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura. Le formalità presso la conservatoria dei RR.II per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite dal Curatore, a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

- Il curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dall'art. 107 e segg. L.F. e in generale da ogni altra norma di legge.

In particolare si avverte che:

- Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F. *“Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*
- Ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L.F. *“Il giudice delegato su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”.*

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

- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia o presso il Curatore.

Perugia, 15 settembre 2026

Il curatore fallimentare
Dott. Giuliano Cervini

