

TRIBUNALE DI PERUGIA
Invito ad offerta migliorativa

Fallimento: **OMISSIS**

n° R.G. Fall.: **40/2022**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania Monaldi**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Cristina Romeo**

La sottoscritta **Dott.ssa Cristina Romeo**, con studio in Perugia, Via Romana n. 30 (tel. 075-5053049 mail: cristina.romeo@comlegriuniti.it Cod. Fisc. RMOCST69A67F158L) quale Curatore del Fallimento OMISSIS, avente sede in Bastia Umbra (PG), OMISSIS (Codice Fiscale e Partita IVA OMISSIS) e del socio illimitatamente responsabile Sig. OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS (Cod. Fisc. OMISSIS),

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Perugia in data 20/07/2022, pubblicata il 22/07/2022;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Dott. Agr. Riccardo Trabalza e successiva integrazione;

PREMESSO

- che ha ricevuto da un promissario acquirente offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto:

LOTTO UNICO:

- Diritto di 1/4 della piena proprietà di fabbricato unifamiliare adibito a civile abitazione, elevato su due piani, oltre a corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Santa Maria degli Angeli, Via di Valecchie n° 63. L'edificio si eleva su due piani; il piano terra è così suddiviso: locale adibito a cantina a cui si accede tramite porta in metallo e vetro, posto ad un livello inferiore al piano di campagna; garage con accesso tramite porta in metallo e vetro. Il piano primo ad uso abitativo è suddiviso in zona giorno composta da ingresso, soggiorno, bagno, camera, cucina, e in zona notte composta da disimpegno, bagno, tre camere e WC.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi:

- Foglio 123 - particella 162 - sub. 6 - Indirizzo Fraz. Santa Maria degli Angeli snc – Piano T-1 - Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 9 vani - Sup. totale 212 mq - Sup. Totale escluse aree scoperte 180 mq - Rendita € 952,86
- Foglio 123 – particella 162 - sub. 1 - Indirizzo Fraz. Santa Maria degli Angeli - Piano T - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 61 mq - Sup. totale 72 mq - Rendita € 252,03

e al catasto Terreni del Comune di Assisi:

- Foglio 123 - particella 770 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 18 mq - R.D. € 0,14 - R.A. € 0,10
- Foglio 123 - particella 785 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 6 mq - R.D. € 0,05 – R.A. € 0,03
- Foglio 123 - particella 837 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 120 mq - R.D. € 0,94 - R.A. € 0,68
- Foglio 123 - particella 838 - Categoria Sem Arb Irr - Classe U - Superficie 375 mq - R.D. € 2,94 - R.A. € 2,13
- Foglio 123 - particella 162 - Categoria/Classe ente urbano - Superficie 1.693 mq

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico del Dott. Agr. Riccardo Trabalza e successiva integrazione, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

- che con la proposta avanzata alla Procedura, l'offerente ha manifestato la disponibilità a rendersi acquirente del suddetto lotto offrendo il seguente prezzo, oltre imposte, se dovute:

LOTTO UNICO: € 30.000,00 (euro trentamila/00)

- che tale proposta è stata autorizzata dagli organi della Procedura alla luce del programma di liquidazione;

- che sull'unità censita con la particella 162 sub 6 del foglio 123, risulta trascritto un preliminare di compravendita non pregiudizievole, tenuto conto del decorso dei termini fissati dall'art. 2645 bis cod.civ. per il compendio immobiliare;

Tenuto conto di quanto in premessa,

INVITA

Per il giorno **18 Dicembre 2026 alle ore 11:00**, gli eventuali interessati a presentare **OFFERTE MIGLIORATIVE** rispetto al prezzo offerto. Si segnala che il prezzo base d'asta è pari ad offerta irrevocabile di acquisto cauzionata alle mani della Procedura. Non saranno pertanto prese in considerazione offerte inferiori al prezzo base d'asta. In caso di mancanza di ulteriori adesioni alla gara il Lotto sarà automaticamente aggiudicato all'offerente originario.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative in **modalità cartacea**:

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Perugia, Via Romana n. 30, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, previo appuntamento da richiedere e confermare, in ogni caso, tramite mail all'indirizzo cristina.romeo@comlegriuniti.it;

2) Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente da persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale, ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

b - **il riferimento della procedura** (Tribunale di Perugia – n. 40/2022 R.G. FALL.);

c - **il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Cristina Romeo);**

d - **la data di esame delle offerte;**

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta;

4) All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

a - **l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;**

b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

c - i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);

d - l'indicazione del prezzo offerto il quale dovrà essere superiore a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata nel presente invito ad offerta migliorativa;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;

g - copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

h – copia della contabile del bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura presso Cassa di Risparmio di Orvieto Società per Azioni – Agenzia di Perugia, Via Mario Angeloni n. 1, codice IBAN IT44 J062 2003 0000 0000 1001 993, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

i - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

l - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;

m - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

APERTURA DELLE BUSTE

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Curatore in data **18 Dicembre 2026 alle ore 11:00** quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso il proprio studio in Perugia Via Romana n. 30 (tel. 075 5053049); p.e.c. cristina.romeo@pec.commercialisti.it), procederà ad aprire i plichi ricevuti in presenza degli offerenti, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale, o tramite avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c.. L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Il Curatore Fallimentare verificherà la regolarità del contenuto dei plichi e redigerà processo verbale.

Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, il Curatore procederà all'assegnazione del bene al primo offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il sottoscritto Curatore procederà **immediatamente**, sulla base dell'offerta più alta, a gara, alla quale potranno partecipare gli offerenti fisici, con rilanci nella misura minima di **€ 1.000,00 (euro mille/00)** e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Il bene verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte migliorative pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti a cura del sottoscritto Curatore.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta irrevocabile di acquisto indicata nel presente invito ad offerta migliorativa;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore e, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Curatore per il deposito in PCT.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, APE se necessario, cancellazione gravami e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Curatore Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione dell'atto di trasferimento dinanzi ad un Notaio scelto dal curatore; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Ai sensi dell'art. 108 c. 2 L.F., il curatore provvederà, una volta eseguito il trasferimento e riscosso interamente il prezzo, a richiedere al Giudice Delegato l'ordine di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario;

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., sino alla stipula dell'atto di trasferimento, il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta d'acquisto migliorativa, alle medesime condizioni e modalità del presente bando, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. In tal caso il curatore potrà procedere ad indire una nuova gara tra l'aggiudicatario e l'offerente in aumento, da tenersi con le medesime modalità di cui sopra. In caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative uguali e valide per un unico lotto, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il singolo lotto verrà aggiudicato all'offerente in aumento che per primo abbia presentato la propria offerta presso lo studio del curatore. In caso di mancata partecipazione alla gara dell'offerente in aumento, lo stesso perderà la cauzione a titolo di penalità;

Ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita su istanza degli interessati qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero potrà impedire il perfezionamento della vendita, su istanza presentata dagli interessati entro il termine di 10 giorni dal deposito in cancelleria della documentazione relativa al perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà del compendio avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato degli immobili è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali invariati relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet, newsletter e quotidiano, appositamente dedicati, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET e pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate allo scrivente curatore (tel 075 5053049, mail cristina.romeo@comlegriuniti.it) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il curatore provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Perugia, li 28/10/2026

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Cristina Romeo