GIULIANO CERVINI
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Campo di Marte n. 9 06124 PERUGIA
Tel. 075 / 5003370 – Fax 075 / 5004469
giuliano.cervini@studiocervinigrasselli.it
lg29.2023perugia@pecliquidazionigiudiziali.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICHE
NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 29/2023 R.G.

Il sottoscritto Dott. Giuliano Cervini, curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 29/2023 R.G. nominato con Sentenza del Tribunale di Perugia n. 41/2023 pubblicata il 30/06/2023, autorizzato al compimento degli atti conformi al Programma di Liquidazione a norma dell'art. 213, comma 7, CCII, in forza di provvedimento a firma del Giudice Delegato, Dott.ssa Stefania Monaldi, del 25/02/2026

AVVISA
che il giorno 26 GENNAIO 2027 alle ore 11,00 avrà luogo in via esclusiva la

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DELL'ART. 216 CCII

attraverso il sito www.fallcoaste.it gestito da Zucchetti Software Giuridico S.r.l., nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei beni immobili relativi alla Liquidazione Giudiziale n. 29/2023 R.G. CCI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
Effettuata in base alle relazioni peritali del CTU Geom. Andrea Soldato, cui si rimanda.

LOTTO N. 1
Diritti di piena proprietà su **terreno edificabile parzialmente urbanizzato**, in stato di inutilizzo, della superficie catastale di mq. 1005 (già di mq. 950 catastali), ricompreso in un Piano di Lottizzazione destinato ad insediamenti residenziali, ubicato nel Comune di Montegabbione (TR), Loc. Le Prese, Via Madonna delle Grazie snc, ed a ridosso di Via Primo Maggio (SP 58), in zona centrale dell'agglomerato urbano. Il terreno risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Montegabbione (TR) al Foglio *omissis*, particella *omissis***, ed identificato come Lotto N°1 nei citati Piano di Lottizzazione e Convenzione. Il terrendo presenta, nello sviluppo plano-volumetrico allegato alla Lottizzazione stessa, una superficie fondiaria di mq. 948 ed un volume realizzabile pari a mc. 1185.
Diritti di proprietà per la quota di 6/18 su "area pubblica" che prevede, nel Piano di Lottizzazione, una sistemazione a strada (di lottizzazione), parcheggi ed area verde, distinta al **Catasto Terreni del Comune di Montegabbione (TR) al Foglio *omissis*, particella *omissis*** della superficie catastale di mq. 960. Tale area è stata esclusa dalla valutazione in quanto dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Montegabbione, come previsto in convezione.
Conformità urbanistica e catastale
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 6 del 28/02/2024, l'area in oggetto è classificata come "C2" (di espansione). L'area è sottoposta a vincolo sismico e idrogeologico. Il lotto è ricompreso in un Piano di Lottizzazione, destinato ad insediamenti residenziali, denominato "Lottizzazione C2E del Capoluogo", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) n°57 del 18.09.1993 e successiva rettifica approvata con D.C.C. n°46 del 01.08.1994, entrambe accluse alla Convenzione stipulata con il Comune di Montegabbione con atto a rogito Dott. Porcu Mario Giovanni, Segretario del Comune di Montegabbione, in data 08.04.1995 rep. n°1151, trascritto a Terni in data 28.04.1995 al r.p. n°2871.
Riguardo alle opere di urbanizzazione da terminare, lo Stimatore ne ha quantificato i costi sottraendoli dal prezzo di vendita.

Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 32.300,00
PREZZO BASE € 23.300,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO N. 2
Diritti di piena proprietà su **fabbricato a destinazione residenziale**, in stato di abbandono, "non ultimato", ovvero parzialmente allo stato "grezzo" per ciò che concerne prevalentemente gli "interni", elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura, ubicato nel Comune di Cortona (AR), Loc. Ossaia snc.
Suddiviso in quattro unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, sub *omissis*, sub *omissis* e sub *omissis* (tutte censite in Categoria F/4 – unità in corso di definizione), approvate con pratica edilizia DIA n°330/2011 – prot. n°9721 del 08.04.2011, il fabbricato è costituito da due unità assentite ad abitazione (particella *omissis* sub *omissis* e sub *omissis*) al piano terra, aventi ciascuna un accesso principale ed indipendente dall'esterno (attraverso il passaggio su area di corte esclusiva e pertinenziale); le restanti due unità, sempre assentite ad abitazione (particella *omissis* sub *omissis* e sub *omissis*), si sviluppano ciascuna ai piani primo e secondo (sottotetto), tra loro internamente collegate a mezzo di una scala interna, entrambe accessibili tramite due corpi scala esterni che dipartono dalle rispettive aree di corte esclusive e pertinenziali.
La consistenza immobiliare del presente Lotto formato è completata dal circostante terreno della superficie catastale complessiva di mq. 10.443 (con esclusione della superficie della particella 248, di mq. 1.400 catastali, ricomprendente l'area di sedime del fabbricato), terreno ad oggi risultante privo di qualsiasi tipo di sistemazione.
I beni sono catastalmente censiti e intestati alla Società per la quota di proprietà 1/1:
al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis*** Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis*** Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis*** Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis*** Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)

al Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*,** ENTE URBANO, Superficie mq. 1400
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*,** ENTE URBANO, Superficie mq. 202
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, ENTE URBANO, Superficie mq. 290
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, ENTE URBANO, Superficie mq. 70
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, ENTE URBANO, Superficie mq. 250
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, ENTE URBANO, Superficie mq. 515
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 5961, R.D. € 33,86, R.A. € 16,93
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 75, R.D. € 0,43, R.A. € 0,21
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 440, R.D. € 2,50, R.A. € 1,25
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 120, R.D. € 0,68, R.A. € 0,34
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 275, R.D. € 1,56, R.A. € 0,78
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 295, R.D. € 1,68, R.A. € 0,84
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 540, R.D. € 3,07, R.A. € 1,53
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 510, R.D. € 2,90, R.A. € 1,45
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 900, R.D. € 5,11, R.A. € 2,56

Conformità urbanistica e catastale
Lo Stimatore ha riscontrato delle difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (dovuta ad un diverso posizionamento delle tramezzature), nonché ad una predisposizione per un cambio di destinazione d'uso (non autorizzato) con DIA 330/2011, da soffitta a "residenza", riguardante il piano secondo (sottotetto),

oltre ad altre difformità relative al lucernaio ed alla recinzione esterna.
Lo Stimatore ha inoltre evidenziato che il titolo abilitativo (DIA Pratica n°330/2011 – Prot. n°9721 del 08.04.2011) è ormai scaduto, e dovrà essere presentato altro progetto di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario.
Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 349.300,00
PREZZO BASE € 252.000,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 5.000,00

LOTTO N. 3
Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Piegaro (PG) Loc. Pietrafitta, Via delle Coste snc, catastalmente classato in categoria B/5, già urbanisticamente assentito ed utilizzato ad asilo, ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo, in fatiscente stato conservativo relativamente a finiture ed impianti nonché allo stato "grezzo", elevato su due piani di cui uno parzialmente fuori terra, oltre la copertura. Il piano primo è costituito da un atrio (raggiungibile attraverso il passaggio su una area esterna che, a sua volta, immette direttamente nella pubblica Via delle Coste), due aule, un anti-w.c. e quattro w.c. oltre alla scala di collegamento e accesso al piano inferiore; il piano terra (da cui diparte la predetta scala), composto da un ripostiglio sottoscala, un refettorio, un disimpegno, una cucina, un w.c. e dai due locali di sgombero.
La consistenza immobiliare del Lotto è completata da un terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 1533, quasi totalmente recintato, ad oggi in stato di abbandono/inutilizzo.
I beni sono catastalmente censiti e intestati alla Società per la quota di proprietà di 1/1:
al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro (PG)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis*** (Cat. B/5, Cons. 700 mc., Sup. Cat. Totale: 239 mq., Rendita € 723,04)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** (Cat. F/1 Area Urbana, Cons. 450 mq.)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** (Cat. F/1 Area Urbana, Cons. 651 mq.)

al Catasto Terreni del Comune di Piegaro (PG)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** (AREA RURALE, Superficie mq. 460)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** (ENTE URBANO, Superficie mq. 432)
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*** (ENTE URBANO, Superficie mq. 641)

Conformità urbanistica e catastale
Il Perito nominato ha individuato diverse difformità edilizie e catastali, i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di vendita.
Il Perito ha individuato una servitù di passaggio a carico di una delle particelle.
Il Perito ha accertato che l'unità immobiliare ex asilo è sprovvista di certificato di agibilità.
Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 84.000,00
PREZZO BASE € 61.000,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 1.800,00

LOTTO N. 4
Diritti di piena proprietà su unità immobiliare al piano terra, quale rata di una porzione di edificio elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura, urbanisticamente assentita ad abitazione, catastalmente classata in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), ad oggi in stato di inutilizzo ma sostanzialmente in buono stato di conservazione, ubicato nel Comune di Piegaro (PG), all'interno di un piccolo borgo sito in Loc. Ierna, Vocabolo Refogliano.
L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, dislocata sul solo piano terra e accessibile attraverso il passaggio da un ingresso esterno coperto, risulta così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno, con annesso piccolo portico esclusivo accessibile direttamente dalla zona giorno dell'unità abitativa.
La consistenza immobiliare del Lotto è completata da un terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis* e *omissis*, della superficie catastale complessiva di mq. 304, ad oggi in stato di abbandono, oltre a diritti di comproprietà su parti comuni (Catasto Fabbricati del Comune di

Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, e corti comuni censite al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*).
I beni sono catastalmente censiti e intestati alla Società per la quota di proprietà 1/1:
al <u>Catasto Fabbricati</u> del Comune di Piegaro (PG)

- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***, Cat. F/3 (Unità in corso di costruzione)

al <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Piegaro (PG)

- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*,** SEMIN ARBOR, Cl. 4, Superficie mq. 114, R.D. € 0,29, R.A. € 0,41
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis*,** SEMIN ARBOR, Cl. 4, Superficie mq. 190, R.D. € 0,49, R.A. € 0,69

Conformità urbanistica e catastale
Il Perito nominato ha accertato la sostanziale conformità dell'unità immobiliare, che risulta sprovvista del certificato di agibilità.
I terreni sono classificati come "Zona residenziale ammessa al completamento B1" e "Parchi e giardini pubblici". Il terreno è sottoposto a vincolo sismico, idrogeologico.
Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 93.300,00
<u>PREZZO BASE € 67.000,00</u>
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 1.800,00

<u>LOTTO N. 5</u>
Diritti di piena proprietà su unità immobiliare al piano primo, quale rata di una porzione di edificio elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura, urbanisticamente assentita ad abitazione, catastalmente classata in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), ad oggi in stato di inutilizzo ma sostanzialmente in buono stato di conservazione, ubicato nel Comune di Piegaro (PG), all'interno di un piccolo borgo sito in Loc. Ierna, Vocabolo Refogliano, oltre a diritti proporzionali di comproprietà su parti comuni (Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, e corti comuni censite al Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*, *omissis* e *omissis*).
L'unità immobiliare è intestata alla Società per la quota di proprietà 1/1:
al <u>Catasto Fabbricati</u> del Comune di Piegaro (PG)

- **Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***, Cat. F/3 (Unità in corso di costruzione)

Conformità urbanistica e catastale
Il Perito nominato ha accertato la sostanziale conformità dell'unità immobiliare, che risulta sprovvista del certificato di agibilità.
Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 90.700,00
PREZZO BASE € 65.000,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 1.800,00

<u>LOTTO N. 6</u>
Diritti di piena proprietà su terreno (ad oggi in stato di inutilizzo) facente parte di un comparto edificatorio in zona commerciale, artigianale ed industriale, oggetto di Piano di Lottizzazione "Forum", ubicato Comune di Piegaro (PG), Loc. Acquaiola, Voc. Scarpiello (già Voc. Capannaccio), superficie catastale complessiva mq 2.360.
Il terreno è individuato con il Lotto n°4 del Piano di Lottizzazione, al quale è stata attribuita una superficie massima coperta edificabile pari a mq. 1.062 ed un'altezza massima pari a ml. 10,00. La tipologia costruttiva è Commerciale, Artigianale, Industriale.
L'unità immobiliare è intestata alla Società per la quota di proprietà 1/1:
al <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Piegaro (PG)

- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMIN ARBOR, Cl. 2, Superficie mq. 538, R.D. € 2,50, R.A. € 2,50
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 1612, R.D. € 7,49, R.A. € 7,49
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMIN ARBOR, Cl. 2, Superficie mq. 210, R.D. € 0,98, R.A. € 0,98

Conformità urbanistica e catastale
Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 24/2024 attesta che l'unità immobiliare è censita come "*Zona per attività commerciale, artigianali e industriali – D2*" e facente parte di piano attuativo è stato approvato con D.C.C. n°58 del 30.11.1994 regolarmente convenzionato con atto a rogito Dott. Alessandro Cinelli, Notaio in Chiusi, del 20.07.1995 Rep. n°42853/7067, trascritto a Perugia in data 29.07.1995 al r.p. n°11486 e successiva variante approvata con D.C.C. n°36 del 23.06.2005.
Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 93.700,00
PREZZO BASE € 67.000,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 1.800,00

LOTTO N. 7
Diritti di piena proprietà su terreno (ad oggi in stato di inutilizzo) facente parte di un comparto edificatorio in zona commerciale, artigianale ed industriale, oggetto di Piano di Lottizzazione "Forum", ubicato Comune di Piegaro (PG), Loc. Acquaiola, Voc. Scarpiello (già Voc. Capannaccio), superficie catastale complessiva mq 2912. Il terreno è individuato con il Lotto n°6 del Piano di Lottizzazione, al quale è stata attribuita una superficie massima coperta edificabile pari a mq. 1.310 ed un'altezza massima pari a ml. 10,00. La tipologia costruttiva è Commerciale, Artigianale, Industriale.
L'unità immobiliare è intestata alla Società per la quota di proprietà 1/1:
al Catasto Terreni del Comune di Piegaro (PG)

- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie mq. 1067, R.D. € 4,96, R.A. € 4,96
- **Foglio *omissis*, Particella *omissis***, SEMIN ARBOR, Cl. 2, Superficie mq. 1845, R.D. € 8,58, R.A. € 8,58

Conformità urbanistica e catastale
Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 24/2024 attesta che l'unità immobiliare è censita come "*Zona per attività commerciale, artigianali e industriali – D2*" e facente parte di piano attuativo è stato approvato con D.C.C. n°58 del 30.11.1994 regolarmente convenzionato con atto a rogito Dott. Alessandro Cinelli, Notaio in Chiusi, del 20.07.1995 Rep. n°42853/7067, trascritto a Perugia in data 29.07.1995 al r.p. n°11486 e successiva variante approvata con D.C.C. n°36 del 23.06.2005.
Stato di possesso
L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.
VALORE DEL LOTTO € 114.700,00
PREZZO BASE € 82.000,00
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 1.800,00

Le relazioni di stima dei singoli lotti sono pubblicati sul sito www.fallcoaste.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp

La visita degli immobili può essere prenotata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche oppure contattando il curatore della Liquidazione Giudiziale alla pec della Procedura: lg29.2023perugia@pecliquidazionigiudiziali.it

CONDIZIONI DI VENDITA

Per il compendio immobiliare sopradescritto la curatela procede alla **vendita mediante procedura competitiva asincrona con modalità telematiche ai sensi dell'art. 216 CCII**

Gli immobili saranno posti in vendita in NUMERO 7 LOTTI rispettivamente al prezzo di:

1) € 23.300,00 (diconsi euro ventitremilatrecento/00) quanto al LOTTO N. 1;

2) € 252.000,00 (diconsi euro duecentocinquantaduemila/00) quanto al LOTTO N. 2;

3) € 61.000,00 (diconsi euro sessantumomila/00) quanto al LOTTO N. 3;

4) € 67.000,00 (diconsi euro settantasettemila/00) quanto al LOTTO N. 4;

5) € 65.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00) quanto al LOTTO N. 5;

6) € 67.000,00 (diconsi euro settantasettemila/00) quanto al LOTTO N. 6;

7) € 82.000,00 (diconsi euro ottantaduemila/00) quanto al LOTTO N. 7.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta 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 e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata **esclusivamente in modalità telematica**, previo accesso al sito **www.fallcoaste.it**, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it .

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente IT 54 P 06230 03004 000015492107 intestato a C.E.A. Costruzioni Edili S.r.l. in liquidazione, con causale "Proc. Liq. Giud. n. 29/2023, versamento cauzione Lotto n. ….". **Copia dell'avvenuto pagamento della cauzione, completo di CRO/TRN, dovrà essere allegato all'offerta di vendita**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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.

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione, provvista di CRO/TRN;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'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 d'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 del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Le offerte dovranno essere depositate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente all'udienza di vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 11,00** tramite il portale www.fallcoaste.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide **si procederà con gara** tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.
Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la 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.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore/commissario procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4 - Trasferimento del bene
Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.
L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il **termine massimo perentorio di 120 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione, o in quello minore indicato dallo stesso nell'offerta presentata.
Si procederà alla successiva stipula dell'atto notarile di vendita entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, presso il notaio che l'aggiudicatario indicherà entro e non oltre la data del versamento del saldo prezzo. Nell'ipotesi di mancata indicazione del notaio da parte dell'aggiudicatario entro il termine indicato, sarà il curatore che procederà all'individuazione del notaio rogante l'atto di vendita. Ogni onere connesso alla stipula dell'atto notarile sarà posto a carico dell'aggiudicatario.
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 relative volture 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, il Giudice Delegato ordinerà, ai sensi dell'art. 217, 2° comma CCII, 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 Giudice Delegato 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 ex art. 217 CCII.
Laddove non pervenissero offerte valide, il curatore provvederà a riproporre la stessa procedura di vendita, riservandosi di fissare nuovi esperimenti di vendita secondo la tempistica e le modalità indicate dall'art. 216 CCII, fino all'aggiudicazione dei singoli lotti.

5 - Principali condizioni della vendita
- Gli immobili saranno posti all'incanto esclusivamente in via telematica al prezzo base indicato. Alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto il soggetto destinatario della procedura di liquidazione giudiziale.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001) 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 misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata 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 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, e in relazione agli stessi l'aggiudicatario

rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura di liquidazione giudiziale;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario; sarà inoltre onere dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente);
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- gli elaborati peritali sono disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet della Società incaricata per la pubblicità e sul e sul Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp;
- La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione, con esonero di responsabilità degli organi della Procedura da ogni azione, richiesta o pretesa e dispensa della Procedura dal rilascio di certificazione di conformità, attestazione di certificazione energetica o altra documentazione;
- la cessione avviene nello stato di fatto e diritto in cui il bene si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

6 - Pubblicazione e pubblicità

Della vendita è stata data pubblica notizia mediante:
1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;
2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, e pubblicità su almeno un quotidiano cartaceo locale;
Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Perugia, 12/11/2026

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale
Dott. Giuliano Cervini

