

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto **Avv. Vincenzo Coraggio**, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. nominato con provvedimento reso in data 8.04.2024, con il quale è stata disposta la vendita concorrenziale/competitiva Fallimentare dal signor Giudice Delegato *dott. Marco Pugliese* nella procedura fallimentare Nr. **101/21** - *nell' interesse dei creditori della procedura concorsuale*,

DISPONE

che il giorno **28 ottobre 2025 - alle ore 16,30** presso lo studio del professionista delegato, esclusivamente tramite collegamento da remoto e telematico, si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. e 107 L.f. del lotto unico appreso descritto e al prezzo base ivi indicato. la vendita avverrà con le **MODALITÀ TELEMATICHE** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 - sul sito www.astetelematiche.it -

che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

terreni pianeggianti riuniti in un unico corpo, in parte di natura e destinazione urbanistica "agricola" ed in parte con potenzialità edificatorie ai sensi del vigente PRG del Comune di Umbertide, posti in loc. Montecastelli di Umbertide, e catastalmente identificati al CT come qui di seguito:

comune	foglio	part.lla	qualità	classe	superficie (Mq)	RD (€)	RA (€)
UMBERTIDE	11	336	SEM. ARB.	2	80	0,50	0,39
UMBERTIDE	11	337	SEM. ARB.	2	460	2,85	2,26
UMBERTIDE	11	338	SEM. ARB.	2	378	2,34	1,85
UMBERTIDE	11	339	SEM. ARB.	2	106	0,66	0,52
UMBERTIDE	11	341	SEM. ARB.	2	10	0,06	0,05
UMBERTIDE	11	342	SEM. ARB.	2	105	0,65	0,52

UMBERTIDE	11	348	SEM. ARB.	2	12	0,07	0,06
UMBERTIDE	11	351	SEM. ARB.	2	88	0,55	0,43
UMBERTIDE	11	352	SEM. ARB.	2	7	0,04	0,03
UMBERTIDE	11	353	SEM. ARB.	2	27	0,17	0,13
UMBERTIDE	11	354	SEM. ARB.	2	27	0,17	0,13
UMBERTIDE	11	355	SEM. ARB.	2	2	0,01	0,01
UMBERTIDE	11	356	SEM. ARB.	2	75	0,46	0,37
UMBERTIDE	11	1311	SEM. ARB.	2	1326	8,22	6,51

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Diritti di 1000/1000 della piena proprietà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: terre costituenti il compendio pignorato (sopra individuato) in loc. Montecastelli di Umbertide, a breve di stanza dal fiume Tevere ed in prossimità del ponte sullo stesso fiume, in parte occupata da materiali edili e di cantiere ed in parte coltivata a ortaggi e qualche vecchio filare di vite, non è recintata e rappresenta il limite estremo di una zona urbanizzata ove sono presenti edifici costruiti in epoche diverse e di diversa consistenza ma privi di un'unitarietà architettonica.

La **consistenza immobiliare**, data dalla somma della consistenza catastale di ciascuna particella: mq 2732 (circa mq 1015 ricadono in zona E "ambito delle aree agricole", i restanti circa mq 1717 ricadono in zona B6 "disciplina dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di completamento locale). **Attualmente, la consistenza è ridotta a 2703 mq a seguito dell'Esproprio del 12.10.2021- per mq 32 esproprio particella 1312.**

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: Regolare - (ex CDU e PRG) area ricadente in "ambiti sensibili di rilevanza ecologica" di cui all'art. 24 NTA Operativo, si vedano attentamente perizia e suoi allegati. Successivamente, in data 12/10/2021 veniva notificato dal Comune di Città di Castello, quale Ente Espropriante, il Decreto di esproprio n. 28 del 7/10/2021 (riguardante una piccola area di terreno) del lotto oggetto della presente procedura. L'esproprio è finalizzato alla costruzione di una pista ciclabile sul greto del fiume Tevere.

STATO DI OCCUPAZIONE: attualmente l'area è aperta, non è occupata, con libertà di accesso.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

OFFERTA MINIMA : € 21.400,00

CAUZIONE 10% con bonifico bancario su c/c IT24E0326822300052849400443 intestato a Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. presso Banca Sella.

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 23:59** del giorno **27 ottobre 2025**.
2. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
3. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (gestore della vendita telematica la "**Società Aste Giudiziarie inLinea SPA**", tramite il sito www.astetelematiche.it).
4. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
5. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero : offertapvp.dgsia@giustiziacert.it ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.
6. al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
7. tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
8. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

I terreni sopra descritti saranno posti in vendita al seguente **prezzo base ribassato**:

LOTTO	PREZZO BASE ribassato
UNICO	Euro 28.500,00 "ventottomilacinquecento/00"

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del relativo supplemento con gli allegati in esso indicati;

9. la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

10. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad Euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale**; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegnerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

11. La **cauzione del 10%** dovrà essere versata esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente del Gestore della vendita, come indicato al punto **12** del presente bando.

12. **“bonifico bancario (c/c IT24E0326822300052849400443 intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Banca Sella) – Causale “Lotto Unico – Fall.to 101/2021”**

13. La **cauzione**, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata** sul conto corrente sopra indicato **già al momento del deposito dell'offerta** e dovrà essere di importo pari almeno al **10% (dieci per cento)** del **prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima**.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

14. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

14.1. il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

14.2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

- durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;
- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, **per un massimo di 9 prolungamenti**;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

15. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito in **€ 3.000,00**, in deroga alle norme ordinarie trattandosi di vendita competitiva.

CONDIZIONI DI VENDITA

16. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

17. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la documentazione attestante l'esatto pagamento del prezzo di vendita da parte dell'aggiudicatario.

18. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

19. salvo quanto disposto al successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

20. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con confisca ed incameramento della cauzione versata;

21. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, secondo le modalità telematiche;
22. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi secondo quanto disposto *ex lege* dalle disposizioni vigenti in materia. La partecipazione all'asta con la presentazione della domanda comporta l'espressa accettazione del presente bando, saranno escluse le domande sottoposte a condizione.
23. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
24. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei **tre** giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, in mancanza sarà personalmente obbligato nei confronti della procedura quale aggiudicatario del bene in proprio.
29. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari che discendono dall'acquisto del bene comprese le imposte di registrazione, le imposte fondiari, l'IMU sussistente sui terreni costituenti il lotto unico e le spese per lo smaltimento dei rifiuti presenti sul lotto unico con mezzi propri ed esonero di ogni obbligo a carico della procedura, nonché i compensi spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015; il Delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributarie le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo (**massimo 120 gg. o nel termine più breve indicato nell'offerta**).
30. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per il ripristino eventuale della continuità delle trascrizioni se necessarie, salvo l'esonero del professionista delegato**, secondo le stesse modalità e termini previsti per il versamento del saldo prezzo. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Le spese saranno nella misura ritenuta idonea dal professionista delegato (20%) o in quella diversa misura maggiore o minore che sarà determinata sempre dal professionista delegato *in ragione del calcolo dei tributi e/o imposte gravanti sulla proprietà fondiaria (trattasi di terreno)*, e per quelle di registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione.
31. In caso di aggiudicazione, a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. *Alla vendita si applicano le disposizioni di cui all'art. 107 L.F.*, ed il fallimento non ha fondi sufficienti per i maggiori costi della vendita.
32. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (*sia a titolo di saldo del*

prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato al fallimento (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

33. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
34. 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;
35. 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;
36. 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;
37. il complesso viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo l'esonero;
38. il decreto di trasferimento è titolo per la liberazione dei cespiti costituenti il lotto unico. In ogni caso, sarà obbligo dell'aggiudicatario/acquirente procedere alla liberazione del cespite, se necessario, con un proprio legale di fiducia. Il curatore ed il professionista delegato sono espressamente esentati da tali obblighi, trattandosi di una vendita competitiva fallimentare in deroga alle norme ordinarie, esentando ulteriori obblighi economici e spese a carico della curatela. Inoltre, essendo l'area in vendita "aperta", le visite ai terreni potranno essere eseguite liberamente dagli interessati sui luoghi, sulla base degli elementi indicati nella perizia di stima, senza ulteriori oneri economici e spese per la procedura.
39. l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità *on line*;
40. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, la vendita giudiziaria non crea in capo alla curatela alcun obbligo a far visionare i cespiti costituenti il lotto unico, essendo un area aperta e di libero accesso.
41. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, come anche le spese di trasferimento dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine e con i modi previsti per il saldo prezzo.

43. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato al Fallimento, o a cura del cancelliere o del giudice delegato, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio professionale.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

44. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:

45. **A)** 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., nel termine ex art. 569 c.p.c.

46. **B)** pubblicità internet ed altri mezzi (eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società www.astegiudiziarie.it.

47. Il Professionista Delegato provvederà alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed a quelli della procedura concorsuale.

48. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità *on line*, maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse, contattando il professionista delegato ai recapiti indicati sul sito di vendita.

49. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge, e quelle speciali della Legge Fallimentare, in materia di vendita competitiva di beni nelle procedure concorsuali.

Il professionista delegato alle operazioni di vendita

Avv. Vincenzo Coraggio