

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocatiperugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 290/2023 R.G.Es. - Giudice: Dott.ssa S. Fioroni

### Avviso di vendita delegata senza incanto con modalità asincrona

promossa da

**ANDOR SPV S.R.L.** (già INTESA SAN PAOLO S.p.A.)

Avv. Lorenzo Battisti - creditrice procedente

contro

**“OMISSIS”**

- debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

- Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata;
- Vista la documentazione a questa allegata *ex art.* 567, II° comma, c.p.c.;
- Considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno avanzato opposizioni;

Il sottoscritto: avv. Lorenzo BIANCALANA (codice fiscale: BNCLNZ60H21L117H, p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocatiperugiapec.it), con studio in Perugia (06132), via Domenico Cimarosa n. 50/a, in qualità di delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta Ordinanza di vendita del 31.10.2024 del Tribunale di Perugia, avvisa che il giorno **29 Aprile 2025 - ore 09,30** - presso lo studio del citato delegato, si procederà alla vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., del Lotto Unico di seguito descritto, al prezzo base d'asta ivi indicato; con eventuale gara, in caso di più offerenti. La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161<sup>ter</sup> disp. att. c.p.c.; nonché, l'eventuale gara tra più offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona, ai sensi dell'art. 24 del Decreto Ministeriale n. 32 del 26.02.2015. Saranno posti in vendita in un Lotto Unico di piena proprietà per la quota di 1/1 gli immobili, siti in Gubbio, località La Biscina, di un'azienda agri-

cola, rappresentate da un edificio in cui risiedono gli attuali uffici al piano terra e un magazzino al piano primo, una struttura ricettiva/agriturismo residenziale e produttiva, delle stalle, un fienile, una concimaia e cinque unità collabenti dirute, oltre alle rate di terreno, che costituiscono l'azienda stessa. Le aree sulle quali insistono i beni oggetto di pignoramento non si trovano in immediata vicinanza a servizi pubblici e attività commerciali.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili risultano censiti all'Agenzia del Territorio e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio: foglio 493, particella 609, categoria F2; foglio 502, particella 6, subalterno 2, categoria D10; foglio 502, particella 6, subalterno 3, categoria C2; foglio 502, particella 6, subalterno 8, categoria D10; foglio 502, particella 523, categoria D10; foglio 505, particella 526, categoria F2; foglio 505, particella 527, categoria F2; foglio 505, particella 528, categoria F2.

Catasto Terreni del Comune di Gubbio: foglio 491, particella 572; foglio 493, particelle 17 - 25 - 27 - 28 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 37 - 38 - 39 - 48 - 49 - 54 - 57 - 58 - 59 - 66 - 68 - 69 - 84 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 103 - 501 - 505 - 506 - 507 - 509 - 512 - 514 - 516 - 518 - 520 - 522 - 524 - 526 - 531 - 533 - 534 - 538 - 541 - 542 - 544 - 545 - 550 - 551 - 552 - 555 - 557 - 558 - 560 - 562 - 563 - 567 - 568 - 569 - 570 - 574 - 590 - 594 - 596 - 597 - 598 - 599 - 601 - 605 - 608;

foglio 501, particelle 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 44 - 45 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 502 - 503;

foglio 502, particelle 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 49 - 50 - 51 - 52 - 54 - 55 - 61 - 62 - 502 - 504 - 505 - 508 - 510 - 512 - 514 - 518 - 520 - 522 - 524;

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

foglio 505, particelle 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 22 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 37 - 38 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 59 - 64 - 65 - 66 - 68 - 70 - 71 - 75 - 78 - 502 - 506 - 509 - 510 - 512 - 516 - 518 - 519 - 523; con ogni accessorio e pertinenza e beni comuni non censibili ed enti urbani per quanto di spettanza; individuabili nel Comune di Gubbio al Catasto Fabbricati, foglio 502, particella 6, subalterno 9 bene; e al Catasto Terreni, foglio 493, particella 609 eu; foglio 501, particella 512 eu; foglio 505, particelle 526 eu-527 eu-528 eu; e con i frutti, come per legge.

Confini: Provincia di Perugia, Pompili, Passeri, Società Agricola Bevelle S.r.l, Demanio dello Stato, Iniziative Turistiche Umbra S.r.l., Moriconi, *omissis*, salvo altri.

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 26.03.2024

In Comune di Gubbio (PG), ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, ha emesso l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 70/2024, in base al quale ha certificato che i su elencati terreni sono classificati dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

parte comune: Spazio\_Rurale \* *Aree di particolare valore storico-paesaggistico* \* Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 151;

parte comune: Spazio\_Rurale \* *Aree agricole* \* Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 153;

parte comune: Spazio\_Rurale \* *Aree boscate* \* Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale artt. 55 e 57;

parte comune: Spazio\_Rurale \* *Bacino del Chiascio* \* Titolo II, Capo II e III, NTA/PRG parte strutturale artt. 41 e 59.

Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:

- Siti di interesse comunitario (SIC), Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale artt. 49 e 50;
- Fascia di rispetto dei SIC, Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale art. 51;
- Unità di Paesaggio n. 6 Il lago artificiale del Chiascio, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68 e 74;
- Unità di Paesaggio n. 8 Il mosaico delle colline meridionali, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68 e 76;
- Disciplina dei crinali, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale art. 80;
- Disciplina della viabilità storica, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale art. 82;
- Fasce di rispetto dei fiumi e dei laghi, Titolo II, Capo II, III, NTA/PRG parte strutturale artt. 41 e 59;
- Aree di interesse paesaggistico, Titolo II, Capo II, III, NTA/PRG parte strutturale art. 41 - Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 209;
- Ambito di protezione lacustre, Titolo II, Capo II, III, NTA/PRG parte strutturale artt. 41 e 59;
- Terreni vincolati per scopi idrogeologici, Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211;
- Mobilità ecologica, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale art. 106 *bis*;

Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

#### REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Necessari tre aggiornamenti planimetrici catastali del costo complessivo di €. 1.500,00 (euro millecinquecento/00), relativi ai seguenti immobili: Catasto Terreni, foglio 502, particella 6, subalterno 2; foglio 502, particella 523 e foglio 502, particella 6, subalterno 8 (fienile).

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

Tuttavia, si rimanda alla C.T.U. (Consulenza Tecnica d'Ufficio) del 09.05.2024 (da pag. 49 a pag. 51) e agli atti della procedura, che possono essere consultati da chiunque vi abbia interesse e ai quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sui siti internet: <https://pvp-giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>

#### MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Al C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) incaricato non risultano modifiche apportate successive al pignoramento.

#### GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

- Costituzione di Vincolo di Indivisibilità n. 12246 del 26.07.2010 a favore di Regione dell'Umbria per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; - Costituzione di Vincolo n. 15394 del 24.08.2017 a favore di Comune di Gubbio per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; - Locazione Ultrannovennale n. 2826 del 12.02.2021 a favore di Agris Società Agricola Semplice di Manuali L. & G. per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in rettifica della formalità trascritta a Perugia il 01.03.2016 al n. 3425 di formalità.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati sono attualmente locati con regolare contratto di affitto di fondo rustico, stipulato il 25.02.2016, registrato il 26.02.2016 al n. 4487, trascritto il 01.03.2016 ai n.ri 4795 e 3425, e oggetto di modifica, stipulata il 10.02.2021, registrata il 12.02.2021 al n. 3434 e trascritta il 12.02.2021 ai n.ri 3708 e 2826.

Con la modifica del 10.02.2021 il contratto risulta prorogato per ulteriori dieci anni e, quindi, fino al 30.11.2040, con la previsione dell'aumento del canone di locazione

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

annuo (solo per gli ulteriori dieci anni e, di conseguenza, per le annate agrarie successive al 10.11.2030).

Detto contratto è opponibile alla procedura esecutiva e, secondo quanto dichiarato dal C.T.U. nel suo elaborato peritale, “... *il canone di locazione definito tra le parti è congruo ...*”.

Il 07.11.2024 il Custode ha dichiarato di avere incassato i canoni richiesti per complessivi €. 16.667,00 (euro sedicimilaseicentossessantasette/00); così facendo, la società occupante risulta in regola con i pagamenti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare un'apposita istanza al delegato alla vendita, contestualmente al versamento del saldo prezzo o - al più tardi - nel termine di gg. 30 (trenta giorni) da detto versamento. Qualora sia possibile, il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma VI°, c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8 del 28.02.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

#### GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato ventennale notarile, aggiornato alla data del 05.01.2024, i beni immobili in stima risultano gravati da: - Ipoteca Volontaria n. 9078 del 10.10.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.A. e contro *omissis*, Frondizi Ubaldo, Ciaccasassi Vinicio e Manuali Giuseppe; - Costituzione di Vincolo di Indivisibilità n. 12246 del 26.07.2010 a favore di Regione dell'Umbria per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; - Costituzione di Vincolo n. 15394 del 24.08.2017 a favore di Comune di Gubbio per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; - Locazione Ultrannovennale n. 2826 del 12.02.2021 a favore di Agris Società Agricola

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

Semplice di Manuali L. & G. per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in rettifica della formalità trascritta a Perugia il 01.03.202016 al n. 3425 di formalità; - Pignoramento Immobiliare n. 25400 del 15.12.2023 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. e contro *omissis*.

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: €. 2.580.000,00 (euro duemilionicinquecentotantamila/00).

Si evidenzia che, durante il periodo di locazione, sugli immobili oggetto di pignoramento sono state apportate delle migliorie, a cura della società conduttrice, per un importo pari a €. 292.362,56 (euro duecentonovantaduemilatrecentosessantadue/56), in merito alle quali il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto di non tenerne conto, a beneficio dell'eventuale aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: €. 2.322.000,00 (euro duemilionitrecentoventiduemila/00), oltre I.V.A. se e ove dovuta.

OFFERTA MINIMA: €. 1.741.500,00 (euro unmilionesettecentoquarantunomilacinquecento/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta, oltre I.V.A. se e ove dovuta.

RILANCIO MINIMO PER OGNI OFFERTA (in caso di gara): €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

CAUZIONE: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) Umbria, corrente in Perugia, frazione Ponte Felcino, via A. Biagini n. 5; tel. 0755913525, e-mail: ivg@ivgumbria.com oppure visite@ivgumbria.com

Per visionare gli immobili (senza impegno) dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il Portale Vendite Pubbliche (PVP) sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it> - usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore esecutato, può partecipare alla vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente: personalmente oppure mediate un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare, ai sensi degli artt. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015, che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti; nonché, in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero di Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche, di cui all'art. 26 D.M. 32/2015.

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, mediante l'invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) - utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica", scaricabile dal portale del gestore della



avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione al seguente sito: <https://www.astalegale.net>

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo p.e.c. 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 indicato nell'offerta.

L'offerta, a pena di 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, a norma degli artt. 579, ultimo comma, e 571 c.p.c.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica con codice IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 presso Banca Sella S.p.A., intestato a Astalegale.net S.p.A. e con causale: "Delegato vendita: avv. L. Biancalana - Tribunale di Perugia n. 290/2023 R.E., asta del 29.04.2025 - Versamento Cauzione".

Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento (CRO), della data e dell'ora, dovrà essere allegata all'offerta.

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati Perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

Il citato bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano già accreditate al momento della presentazione dell'offerta; ciò a pena di inammissibilità dell'offerta.

L'offerta telematica va presentata in bollo da €. 16,00 (euro sedici/00), effettuando il pagamento telematicamente sul seguente sito del Ministero di Giustizia: <https://pst.giustizia.it/PST/>

L'offerta telematica dovrà contenere: - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile e 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 patrimoniale 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; - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina, che giustifichi i poteri; - per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. e la generalità del legale rappresentante; - l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - l'indicazione del professionista delegato alla vendita; - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; - l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; - l'importo versato a titolo di cauzione; - la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; nonché, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico per la cauzione; - il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, di parte delle spese per l'attività del professionista delegato, che il D.M. n. 227 del 15.10.2015 pone

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

a carico dell'aggiudicatario, non potrà essere superiore a gg. 120 (giorni centoventi) dalla data di aggiudicazione. L'entità di detti pagamenti sarà comunicata tempestivamente dal delegato alla vendita; - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere (via SMS) le comunicazioni previste dal presente avviso; - l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale Civile di Perugia; in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale; - la richiesta di agevolazioni fiscali "prima casa", under 36, ecc., salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati, a pena di inammissibilità: - copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario; - copia della ricevuta di versamento telematico del bollo; - copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale; - copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura generale o speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti; - copia della dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, del regime patrimoniale dei coniugi (in caso di offerente coniugato), di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente il loro contenuto; - per le persone giuridiche anche il certificato C.C.I.A.A. aggiornato, dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente; - per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; -

se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara (in caso di pluralità di offerenti), l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente (IBAN), indicato nel modulo di offerta.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE, concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, nonché della direttiva 2006/70/CE, che ne reca misure di esecuzione).

#### ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà a cura del professionista delegato, referente della procedura, con le seguenti modalità:

- 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;
- verificata la regolarità delle offerte telematiche, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.), indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica:

- in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;

- nel corso del primo esperimento di vendita, qualora sia stata presentata un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio, modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte per l'acquisito del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, partendo dal prezzo offerto più alto.

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

La gara avrà durata di h. 48 (ore quarantotto) 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 in €. 15.000,00 (euro quindicimila/00), a pena di inefficacia.

Qualora venissero effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti in modo tale 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.

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 seguenti disposizioni:

- Il bene sarà senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al citato creditore;
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente;

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo, ma di entità della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo.
- Se le offerte sono tutte equiparabili, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

### CONDIZIONI DI VENDITA

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, esso dovrà dichiarare al professionista delegato - entro e non oltre gg. 3 (tre giorni) successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso lo studio del professionista delegato (anche tramite p.e.c.) l'originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla data della vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, entro e non oltre gg. 5 (cinque giorni) successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni, eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimara n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di parte dei compensi spettanti al professionista delegato incaricato, della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario provvisorio prima del termine per il pagamento del saldo del prezzo. Il professionista delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la certificazione relativa al versamento nel termine, a cura dell'aggiudicatario, delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, di seguito, al pagamento del saldo del prezzo. Le eventuali somme residue saranno successivamente restituite all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di gg. 120 (giorni centoventi) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito, entro il termine di gg. 20 - venti giorni - dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura; nonché, per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata



avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati Perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i gg. 10 (dieci giorni) successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante, mediante bonifico bancario sul conto della procedura.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

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 con il massimo di gg. 120 (centoventi giorni), il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) - ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e - quindi - disporrà un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro gg. 120 (giorni centoventi) dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 D.P.R. n. 380 del 6 giugno 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 eventuali 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 esecutato, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura e in osservanza a quanto disposto nell'Ordinanza di vendita.

Ciò con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. e alle garanzie da esso previste, alle quali espressamente l'offerente rinuncia, esonerando il professionista

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a cura del Custode, ma su richiesta espressa dell'aggiudicatario e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Tutte le attività, che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o a cura del Cancelliere o del Giudice delle Esecuzioni sono eseguite dal professionista delegato: avv. Lorenzo Biancalana con studio in Perugia, via Domenico Cimarosa n. 50/a (e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it, cell. 3285626951, p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it).

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Dovrà essere data pubblica notizia della vendita mediante: - 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 di cui all'art. 569 c.p.c.; - pubblicità Internet, avvalendosi del servizio fornito dalla società astalegale.net, in virtù della Convenzione sottoscritta in data 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata il 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento. Il professionista delegato provvederà, almeno gg. 15 (giorni quindici) prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato e al custode.

avv. Lorenzo Biancalana  
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia  
tel. 0755272098 - cell. 3285626951  
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it  
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati.perugia.it

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'Ordinanza ed all'Avviso di vendita, sui seguenti siti internet: <https://www.astalegale.net> e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse, sia dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia (esecuzioni immobiliari), sia dal Custode: I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie), corrente in Perugia, frazione Ponte Felcino, via A. Biagini n. 5, tel. 0755913525, e-mail: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com) oppure [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e/o catastali.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Il trattamento dei dati personali, comunicati dagli offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE n. 2016/679.

Perugia, li 07 Gennaio 2025

avv. Lorenzo Biancalana  
(professionista delegato)