



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**Esecuzione Immobiliare R.G.:** 132/2024  
**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Sara Fioroni  
**Creditore procedente:** BCC N.P.L.S. 2018- 2 S.r.l. e per essa DoValue s.p.a.  
**Debitore esecutato:** - *omissis* -  
**Professionista Delegato:** dott. Massimiliano Crusi  
**Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie Perugia  
**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Crusi, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 18/03/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni, nella procedura esecutiva N. **R.G. 132/2024** promossa da **BCC N.P.L.S. 2018-2 s.r.l. e, per essa, DoValue s.p.a.** contro il Sig. - *omissis* - ,

**visto** il provvedimento depositato in data 15/05/2020 per aggiornamento delle modalità della disciplina della vendita,

#### **DISPONE**

che il giorno

**11 AGOSTO 2026 alle ore 16:00**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato;

che 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.

che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO:**

Diritti di piena proprietà spettanti a - *omissis* - su compendio immobiliare recintato e ubicato in Via XXV Aprile n. 28, loc. Tavernelle, Comune di Panicale (Perugia), comprendente alcuni immobili con corte pertinenziale (classificata come zona residenziale di completamento) della superficie catastale di 938 mq e un lotto di terreno di natura edificabile della superficie catastale di 1300 mq classificato in parte come residenziale di completamento ed in parte come zona Residenziale di Nuovo Impianto



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

(C1); il compendio è accessibile dalla pubblica via attraverso un cancello d'ingresso pedonale e uno carrabile ed è composto da:

### **Immobile A) Palazzina di civile abitazione:**

Palazzina cielo terra edificata su 3 livelli di piano oltre il piano terra, con struttura mista in muratura e cemento armato, orizzontamento con solai in latero – cemento ed in ferro e volticine di mattoni, esternamente intonacata e tinteggiata, con copertura che è stata oggetto di manutenzione straordinaria nel 1994, caratterizzata da gronda in calcestruzzo armato, canali e discendenti in rame, manto di copertura in tegole romane e coppi, tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione della superficie calpestabile complessiva di circa 212, 84 mq oltre al corpo scala di collegamento dei quattro livelli di piano, comprendente:

**Piano terra:** della superficie commerciale lorda di circa 67,70 mq (escluso il corpo scala) composto da pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio oggetto dei lavori di trasformazione in bagno, un fondo ed una centrale termica con accesso indipendente occupata da una caldaia a gasolio in disuso; il corpo scala accessibile dalla corte a mezzo del portone principale in alluminio e vetro, risulta areato ed illuminato da finestre in ogni pianerottolo, intonacato, tinteggiato con rivestimento parzialmente in laminato, dotato di pavimenti in materiale lapideo, in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il vano areato ed illuminato da una porta ed una finestra, dall'altezza d'interpiano di circa 2,60 m. assentito in parte come ripostiglio, è stato trasformato senza titolo abilitativo in unica zona pranzo-soggiorno con parete attrezzata e cucina dotata dell'impianto a gas per la cottura alimentato da bombole poste all'esterno; l'altro ripostiglio dell'altezza d'interpiano di circa 2,60 m, è oggetto dei lavori di cambio di destinazione d'uso in disimpegno e bagno, senza titolo abilitativo.

**Piano Primo:** Abitazione della superficie commerciale lorda di circa 71,00 mq (escluso il corpo scala), altezza d'interpiano di circa 2,90 m, servito da un balcone di 3,50 mq ed una terrazza di forma trapezoidale di 24,10 mq entrambi pavimentati e dotati di ringhiera in ferro, comprendente quattro vani con finiture in normale stato di manutenzione e conservazione, tutti areati ed illuminati da finestre e/o finestroni in pvc/alluminio, quali un ampio soggiorno-pranzo, una cucina sprovvista dell'impianto a gas per la cottura, una camera da letto ad uso matrimoniale, un ripostiglio trasformato abusivamente in w.c. rivestito in mattonelle di ceramica ed elementi sanitari in verchina dell'altezza d'interpiano di 2,4 m, accessibile da un balcone della superficie di circa 3,30 mq trasformato abusivamente in un disimpegno attraverso la chiusura perimetrale con l'installazione di un infisso.

**Piano Secondo:** Abitazione della superficie commerciale lorda di circa 64,30 mq (escluso il corpo scala), altezza d'interpiano di circa 2,90 m, servito da un balcone di 3,50 mq pavimentato e dotato di ringhiera in ferro, comprendente un corridoio disimpegnante tre camere da letto ed un bagno



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

rivestito in mattonelle di ceramica ed elementi sanitari in vetro-china con finiture ed impianti in normale stato di manutenzione e conservazione, tutti areati ed illuminati da finestre e o finestroni in pvc/alluminio; manca il vano cucina.

**Piano Terzo:** Soffitta della superficie commerciale lorda di circa 64,30 mq (escluso il corpo scala) con soffitto a doppia falda inclinata (altezza in gronda circa 0,90 m, altezza al colmo di circa 2,00 m – 2,46 m.) comprendente un unico vano in modesto stato di conservazione con pareti in muratura priva di intonacatura, pavimentazione in massetto di cemento, areato ed illuminato da quattro piccole finestre e dotata dell'impianto elettrico e idrico funzionanti ed eseguito fuori traccia.

La costruzione non è servita dalla rete a gas metano e dall'acquedotto pubblico. Tutti i piani ad esclusione del piano terra e della soffitta sono dotati dell'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria alimentato da stufa a pellet posizionata nella cucina del piano primo e da pannelli solari termici posizionati sulla copertura dell'annesso B2.

La costruzione è stata realizzata *ante* 1976 e successivamente sopraelevata con Nulla Osta n. 947 del 22.03.1967; è stata successivamente oggetto del rilascio di: Licenza Edilizia n. 846 del 7.04.76 per la costruzione di un balcone, Autorizzazione edilizia n. 29 del 6.07.94 per la manutenzione straordinaria della copertura e sostituzione della gronda, concessione/autorizzazione in sanatoria (Prot. 2988) del 10.12.2001, per la costruzione del balcone al secondo piano, concessione/autorizzazione in sanatoria (Prot. 2989) del 10.12.2001 per la costruzione della centrale termica.

Sono state accertate difformità edilizie urbanistiche e cambi di destinazione d'uso non assentiti, sanabili mediante accertamento di conformità edilizio - urbanistico per il rilascio di titolo a sanatoria, con spese a carico dell'aggiudicatario. Sono state accertate difformità edilizie interessanti elementi strutturali che andranno regolarizzati mediante Accertamento di Conformità Strutturale, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, depositate dall'Agenzia del Territorio, sono difformi allo stato dei luoghi ed allo stato assentito, e andranno regolarizzate con spese a carico dell'aggiudicatario.

È stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 947 del 24.11.1967 che non può considerarsi valida per l'attuale stato dei luoghi: dovrà essere istruita una pratica edilizia per l'Agibilità, con spese a carico dell'aggiudicatario.

### **Immobile B1) Autorimessa:**

Autorimessa al piano terra, della superficie commerciale lorda di circa 19,80 mq (altezza d'interpiano 2,45 m – 2,60 m) contigua alla palazzina, accessibile dalla corte di pertinenza attraverso una porta ad



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

un'anta ed un basculante, realizzata con struttura in travi e pilastri di profilati metallici portanti il solaio in lamiera grecata e chiusa perimetralmente da pannelli di lamiera prefabbricati color bianco; in buono stato di manutenzione e conservazione è pavimentata con massetto di cemento, areata ed illuminata da una piccola finestra in pvc e vetro, ed è dotata dell'impianto elettrico d'illuminazione funzionante con prese, punti luce e di comando. La sua costruzione è stata sanata con concessione/autorizzazione in Sanatoria (Prot. 2989) del 10.12.2001; manca l'autorizzazione di Agibilità da richiedere istruendo una pratica edilizia, con spese a carico dell'aggiudicatario.

### **Immobile B2) Annesso destinato a fondo con tettoia in ferro e lamiera.**

Costruzione in muratura esternamente intonacata, con copertura piana su cui sono stati posizionati i pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria, della superficie commerciale lorda di circa 16,30 mq, altezza interna di circa 2,20 m, composta da tre fondi con accesso indipendente dalla corte di pertinenza, areati ed illuminati da porte e/o finestre in alluminio e vetro; uno è stato trasformato abusivamente in bagno rivestito in mattonelle di ceramica ed elementi sanitari in vetro-china in normale stato di conservazione. I due fondi presentano un modesto livello di finiture caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, dall'assenza di pavimentazione e sono occupati dalla parte impiantistica realizzata fuori traccia.

Sono presenti gli impianti elettrico d'illuminazione con prese, punti luce e di comando, idrico con approvvigionamento dal pozzo presente nella corte di pertinenza, con produzione di acqua calda sanitaria per il vano trasformato in bagno attraverso un boiler elettrico ed i pannelli solari termici presenti in copertura; tutti in normale stato di manutenzione e conservazione e funzionanti.

È presente una struttura in ferro con copertura a doppia falda inclinata in lamiera della superficie coperta di circa 10,20 mq in modesto stato di manutenzione e conservazione, dell'altezza al colmo di circa 2,34 m ed in gronda di circa 1,72 m; è priva di rivestimento perimetrale e la pavimentazione è in cemento. È presente anche un massetto di cemento di forma rettangolare della superficie di circa 14,90 mq.

La costruzione è stata realizzata ante 1967; dagli archivi comunali non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzati e l'agibilità. Sono state accertate difformità edilizie e cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo dei due fondi trasformati uno in bagno e l'altro in tettoia di ferro e lamiera, che potranno essere sanati attraverso pratiche di Accertamento di conformità urbanistico – edilizia finalizzata al rilascio del titolo a Sanatoria; dovrà essere istruita una pratica edilizia per chiedere l'autorizzazione di agibilità. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio è parte difforme e dovrà essere regolarizzata. Tutti i costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

### **Immobile B3) Annesso con piano terra e primo destinato a fondi ripostiglio – locale di sgombrò e**



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### **ampliamento in ferro e lamiera.**

Costruzione su due livelli di piano, della superficie commerciale lorda di circa 60,50 mq, esternamente intonacata, realizzata con pilastri di cemento armato, solaio d'interpiano in latero cemento, tamponatura in muratura intonacata, copertura a doppia falda priva di canali e discendenti pluviali realizzata con doppia orditura di travi in legno e tavelloni di laterizio. Il piano terra in mediocre stato di manutenzione e conservazione è ripartito in tre fondi dell'altezza d'interpiano variabile da 2 a 2,3 m ed un ripostiglio ricavato sul sottoscala; due fondi sono stati realizzati abusivamente mediante la chiusura di un portico con parete in muratura su cui sono stati ricavati due distinti accessi dotati di una porta in legno ed una in alluminio e vetro. Tutti i vani risultano areati ed illuminati e le finiture di modesto livello qualitativo sono caratterizzate dalle pareti intonacate e tinteggiate dai solai in latero-cemento in parte rinforzati da travi in profilato di ferro, dalla pavimentazione in piastrelle di cotto e mattonelle di graniglia.

Il piano primo, accessibile attraverso una scala esterna in muratura della superficie di circa 4,90 mq è costituito da un unico vano destinato a locale di sgombro, areato ed illuminato da due finestre in cattivo stato di manutenzione, con solaio di copertura a doppia falda con altezza di gronda di circa 2,30 m, ed altezza al colmo di circa 2,93 m, con finiture di modesto livello qualitativo caratterizzate dalle pareti intonacate al grezzo e tinteggiate, pavimentazione in massetto di cemento.

La costruzione è dotata dell'impianto elettrico d'illuminazione con prese, punti luce e di comando: il piano terra è dotato anche di quello idrico con approvvigionamento dal pozzo presente nella corte di pertinenza, entrambi funzionanti. A piano terra è presente un ampliamento destinato a fondo dotato dell'impianto elettrico d'illuminazione funzionante con prese, punti luce e di comando, della superficie commerciale lorda di circa 35,50 mq realizzato con tralci e pilastri in tubolari di ferro verniciato, tamponatura e copertura a doppia falda inclinata in fogli di lamiera ondulata, pavimentazione in massetto di cemento, accessibile, attraverso una porta a scorrere metallica. l'altezza in gronda è di circa 2,30 m e quella di colmo di circa 2,93 m. la costruzione è stata realizzata ante 1967 e l'ampliamento in ferro e lamiera è stato edificato senza concessione edilizia e successivamente sanato con concessione/autorizzazione in sanatoria (prot. n. 2989) del 1012.2001. sono state accertate difformità edilizio – urbanistiche sanabili mediante accertamento di conformità edilizia-urbanistica finalizzata al rilascio del titolo a sanatoria, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Sono state accertate difformità edilizie interessanti elementi strutturali che andranno regolarizzati mediante Accertamento di Conformità Strutturale, con spese a carico dell'aggiudicatario. Le planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio, sono difformi allo stato dei luoghi ed allo stato assentito e andranno regolarizzate con costi a carico dell'aggiudicatario. Dovrà essere istruita una pratica edilizia per richiedere l'autorizzazione di Agibilità, con spese a carico dell'aggiudicatario. Esternamente è stata costruita in corrispondenza della rete di recinzione del confine una struttura chiusa su tre lati in tubolari metallici e copertura in lamiera. Della superficie



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

commerciale lorda di circa 8,60 mq senza titoli edilizi autorizzatori e non sanabile amministrativamente. Sarà necessario provvedere alla demolizione con messa in ripristino dello stato dei luoghi, presentando una relativa pratica edilizia, con spese di ripristino e costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

### **Immobile B4) Tettoia in ferro e lamiera**

tettoia in tubolari metallici e copertura in lamiera, costruita senza titolo abilitativo circa 0,55 m dalla rete di recinzione del confine, della superficie commerciale lorda di circa 16,30 mq non sanabile amministrativamente. Sarà necessario provvedere alla demolizione con messa in pristino dello stato dei luoghi, presentando una relativa pratica edilizia, con spese di ripristino e costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

### **Immobile c) Terreno edificabile**

Terreno confinante ed accessibile dalla corte di pertinenza, della superficie catastale di 1300 mq, recintato con rete metallica e paletti in ferro oppure con ringhiera in ferro verniciata ancorati su cordolo e/o muretto di cemento, urbanisticamente privo di vincoli, con potenzialità edificatoria, così classificato:

- per una superficie di circa 180 mq confinante con la corte, è classificato Zona residenziale di Completamento (B 1), per il quale valgono le discipline delle N.T.A. parte Operativa (Art. 14, 15) dove sono annesse diverse destinazioni d'uso oltre quella residenziale, con altezza massima di 9,5 m e parametri edilizi :  $U_f = 0,47 \text{ mq/mq}$  –  $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

- per la superficie di circa 1120 mq classificato Zona Residenziale di Nuovo Impianto (C1) per il quale valgono le discipline delle N.T.A. parte Operativa (Art. 18) dove gli interventi edificatori sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del titolo III capo I L.R. 11/2005 con diverse destinazioni d'uso oltre quella residenziale: per gli interventi edificatori di cui al comma 1 lettera c) Art. 19 tra cui le nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi: altezza massima di 9,5 metri –  $U_t = 0,20 \text{ mq./mq.}$  -  $I_t = 0,64 \text{ mc./mq}$

### **Atti di provenienza:**

Al sig.- *omissis* - l'intera proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili censiti al Foglio n. 64 part. 171/7, part. 171/6, part. 170 sono pervenuti con atto di compravendita del 3.6.2008, Rep. 52194/17620, Notaio - *omissis* -, trascritto a Perugia il 6.6.2008, reg. gen. 16428, reg. part. 9280.

Alla sig.ra - *omissis* - l'intera proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al Foglio n. 64 part. 171/2 è pervenuto con atto di compravendita del 3.6.2008 Rep. 52194/17620,



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

Notaio- *omissis* - , trascritto a Perugia il 6.6.2006 reg.gen. 16429, reg. part. 9281.

Stato di possesso: i debitori non risultano intestatari di contratti di locazione ed il cespite non risulta occupato da terzi; il cespite è occupato dalla famiglia anagrafica composta dai debitori e dai figli ivi residenti. I beni non sono riuniti in condominio e pertanto non ci sono spese condominiali.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

IMMOBILE A: Palazzina di civile abitazione: Piano terra – Piano primo

IMMOBILE B 2) : Annesso destinato a fondo

IMMOBILE B 3): Annesso destinato a fondo e locale di sgombro con ampliamento in ferro e lamiera

**N.C.E.U. del Comune di Panicale, Foglio n. 64, Particella n. 171 sub 7 (particella corrispondenti al Catasto Terreni : Foglio n. 64 particella n 1721 - Ente Urbano: Superficie : 938 mq)-** Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – Classe 3 – Consistenza 7 vani; Dati di superficie: Totale : 181 mq – Totale escluse aree scoperte: 172 mq – Rendita € 325,37 – indirizzo: Via XXV Aprile Pino T- 1;

Intestatario: - *omissis* - (Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

#### **Immobile A) – Palazzina di civile abitazione: Piano secondo – Piano Terzo**

**N.C.E.U. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 171 sub. 2 (particella corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 64, particella n. 171 – Ente Urbano – Superficie: 938 mq) –** Categoria A/3 ) (Abitazione di tipo economico) Classe 3 – Consistenza 4 vani; Dati di superficie: totale 79 mq – Totale escluse aree scoperte 79 mq – Rendita € 173, 53 – Indirizzo: Via XXV Aprile Pino 2-3.

Intestatario: - *omissis* - (Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni).

#### **Immobile B1) – Autorimessa**

**N.C.E.U. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 171 sub. 6 (particella corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 171 – Ente Urbano – Superficie : 938 mq) –** Categoria C/6 (Autorimessa) – Classe 3 – Consistenza 20 mq – Rendita € 37,18 - Indirizzo: Via XXV Aprile Piano T.

Intestatario: - *omissis* - (Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

#### **Corte di pertinenza Immobili A) B1) B2) B3)**



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**N.C.E.U. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 171 sub. 5 (particella corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 64, particella n. 171 – Ente Urbano – Superficie 938 mq) – Bene Comune non censibile – partita speciale A – Indirizzo: Via XXV Aprile Piano T.**

Immobile C) – Terreno edificabile

N.C.T. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 170 – Partita 3784 – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 2 – Superficie: 1300 mq – Reddito Domenicale: € 6,71, Reddito Agrario: € 6,71.

Intestatario:- *omissis* - (Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Confinanti:

Stessa proprietà censite al Foglio n. 64, particelle n.ri : 157, 145, 297, 299, 715, 298, 1270, 1271, 1273, 1274, strada provinciale XXV Aprile, salvo se altri.

Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno;

**VALORE DEL LOTTO: Euro 252.500,00** (Euro duecentocinquantaduemilacinquecento/00)

**PREZZO BASE: Euro 142.031,75** (Euro centoquarantaduemilatrentuno/75)

**OFFERTA MINIMA: Euro 106.523,85** (Euro centoseimilacinquecentoventitre/85)

**RILANCIO MINIMO: Euro 3.500,00** (Euro tremilacinquecento/00)

**CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Perugia** (tel. 075 5913525) – mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com); [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del giorno **10/08/2026**.
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 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 per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica Astalegale.net**, tramite la piattaforma [Spazioaste.it](http://Spazioaste.it); le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi Online Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

4. 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., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.; quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la **procura** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. La procura è **redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12,13 e 14 del D.M. n.32 del 26/02/2015.
5. L'offerta telematica, 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. Le offerte di acquisto criptate devono **essere inviate dal presentatore dell'offerta** entro le 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. In sintesi, l'offerta telematica dovrà quindi:

5.1 Essere redatta mediante il software di cui al **punto 3 del presente avviso**;

5.2 essere **sottoscritta con firma digitale del presentatore**;

5.3 essere trasmessa a mezzo di casella di **posta elettronica certificata** alla PEC dedicata del Ministero:

***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***

6. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:
  - 6.1. 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 (ricordando che **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



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

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 altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 6.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - 6.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 6.4. l'indicazione del professionista delegato alle vendite;
  - 6.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 6.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - 6.7. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - 6.8. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
  - 6.9. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
  - 6.10. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo stabilito nell'ordinanza di vendita;
  - 6.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
  - 6.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
7. 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, aggravii e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.
8. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente di procedura del professionista Delegato alla vendita, di seguito indicato:

**IBAN: IT75A0326822300052136399670**

**INTESTATARIO: Astalegale.net**

**CAUSALE: "Tribunale Perugia Es. Imm .R.G. 132/2024, LOTTO ..., versamento cauzione".**



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

9. 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**.

### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 10.1. 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;
  - 10.2. 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.
11. In caso di **offerta unica** nel corso del primo esperimento di vendita:
- 11.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
  - 11.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
    - 11.2.1. il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), purchè specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
    - 11.2.2. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
    - 11.2.3. il bene è aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non sussistano specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.
12. In caso di **offerta unica** nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

- 12.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- 12.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- 12.2.1. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 12.2.2. se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- 13.** In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, 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.
- 14.** Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:
- € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.
- 15.** 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.**
- 16.** La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente 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:
- 16.1. Il bene è 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,



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;

16.2. 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 è assegnato al creditore;

16.3. 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 è aggiudicato al miglior offerente.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

17. 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.
18. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
19. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto **aggiudicatario per persona da nominare**, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
20. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei **cinque giorni** dal 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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. 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
21. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché 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; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e 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 **120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve.



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

22. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte 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, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
23. Il **saldo 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.
24. 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 quindici 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 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 sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
25. 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.
26. 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 di credito mutuante mediante bonifico 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.



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

27. 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 dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
28. 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 indicata nell'avviso di vendita.
29. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

30. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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.
31. 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. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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.
32. 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.
33. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
34. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; il custode



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

- 35.** Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
- 36.** L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
- 37.** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- 38.** 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 sito in **Todi, Viale Angelo Cortesi, n.65**.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

- 39.** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per i rispetto de termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
  - 39.1)** 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.; nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni ( e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
  - 39.2)** 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 ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.
- 40.** L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

- 41.** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
- 42.** 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 online; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario** (IVG Perugia – e-mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)) o dal Professionista Delegato (E-mail: [m.crusi@studioalvi.it](mailto:m.crusi@studioalvi.it)).
- 43.** Ai sensi dell'art. 4, comma 4 bis, D.L. 3 maggio 2016 n.59 convertito con modificazioni dalla L.30 giugno 2016, n.119, **la richiesta di visita Lotto** di cui all'art. 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- 44.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 12 maggio 2026

**Il Professionista Delegato**

Dott. Massimiliano Crusi