

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 40/2020 + 165/2024 RGE

promossa da:

OMISSIS rappresentata da OMISSIS

contro

OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico Srl

La sottoscritta Avv. Alessandra Bianchini, professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 06/03/25 e del 06/02/2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno 09 giugno 2026 alle ore 16.30

presso il suo studio in Città di Castello (PG), Località Zoccolanti n. 6, si procederà all'esame delle offerte per la

II° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/15

ai sensi degli art. 571 e seguenti cpc, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta Geom. Luca Verdogliak:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 3BIS:

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

**diritti di piena proprietà su unità immobiliari ubicate
in Via Palmiro Togliatti 4/a Snc, Località Selci Lama, San
Giustino (PG), così identificate catastalmente al Catasto
Urbano del Comune di San Giustino:**

foglio	part.	sub	zona cens	micro zona	categ	classe	cons.	rendita	piano
72	719	12			D/2	--	mq 259,95	€ 3.366,47	T-1-2
72	615	5			B.C.N.C.				
72	615	6		L1	D/2		mq 6,33	€ 62,18	T-1

spettanti a OMISSIS per la quota di 5/24, a OMISSIS per la quota di 14/24, a OMISSIS per la quota di 5/24. Tali unità immobiliari sono identificate con la lettera “I” e “J” nella perizia di stima e sono costituita da fabbricato edificato nei primi anni 90, destinato ad attività commerciali e turistico ricettive, circondato da una corte esterna in parte condominiale ed in parte esclusiva. L’edificio è costituito complessivamente da: piano terra n. 2 autorimesse, n. 1 magazzino e parte dell’albergo al piano interrato, corti comuni ed esclusive, n. 2 negozi ed ingresso dell’albergo; piano I° e II° unità immobiliare destinata ad albergo.

La porzione di albergo identificata con la lettera “K” del supplemento della perizia di stima si sviluppa al piano primo ed è costituita da: porzione di camera di mq 4,00 con altezza utile interna di ml 2,70 ed un balcone di mq 6,91.

VALORE DELL’IMMOBILE

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

€ 158.900,00 (euro centocinquantottomilanovecento)

PREZZO BASE LOTTO

€ 158.900,00 (euro centocinquantottomilanovecento)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)

€ 119.175,00 (euro centodiciannovemilacentosettantacinque)

Rilancio minimo: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento)

L'immobile è libero

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento NON sono conformi urbanisticamente e catastalmente e presentano le seguenti difformità:

Unità Immobiliari I)-J)- K): Da accesso atti presso il Comune di San Giustino risultano cinque pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportate:

Pratica Edilizia n° 357/1989, seguita dal rilascio di Conc. Edilizia n° 45/1990 relativa alla costruzione dell'edificio (All. 17/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 187/1990, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 100/1990 (All. 18/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 23/1992, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 38/1992, relativa in particolare alla realizzazione con cambio di destinazione d'uso ad albergo Immobili I)- K) (All. 19/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 282/1992, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 122/1992 riguardante a modifiche progettuali dell'Albergo Immobili I)- K) (All. 20/1-9);

Pratica Edilizia D.I.A. n° 290/2000, relativa ad opere interne e realizzazione di

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

nuovo servizio igienico all'interno dell'albergo, Immobile I)-K) (All. 21/1-5);

Le Unità Immobiliari Albergo I)- K) sono sprovviste di Certificazione APE.

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili I)-J)- K) risultano regolarmente edificati come risulta anche dal Certificato e dall'attestazione di Agibilità sopra menzionati (All. 11/1-3).

Successivamente sono state apportate delle modifiche ai locali dall'Albergo senza la presentazione di Pratiche Edilizie e Catastali, di conseguenza le stesse dovranno essere regolarizzate e/o ripristinate; inoltre, in relazione all'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, ad oggi emergono delle problematiche relative alla iniziale realizzazione e gestione familiare della struttura, infatti come sopra specificato, la caldaia è ubicata in altra proprietà non oggetto di esecuzione (All. 22) e di conseguenza inutilizzabile. Di conseguenza per poter utilizzare la struttura, andrà redatto un progetto termico e urbanistico e la realizzazione di una caldaia nei locali dell'albergo dotata di una nuova canna fumaria. Le difformità consistono Imm I)-K): al Piano Primo; come sopraddetto l'U.I. K) costituita da parte di una camera dotata di balcone (unica al piano primo) e tutto il balcone stesso, ricadono e costituiscono la particella 615 sub 6 (della quale non esiste neanche la planimetria catastale) che non è stata neanche graffata alla 719 sub 12 Imm I); Andrebbe quindi presentata pratica DOGFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia come già specificato nelle perizia originaria (*redatta e depositata dal sottoscritto in data 09/03/2022*);

Si rimanda in ogni caso alla relazione di stima a forma dell'esperto geom. Luca Verdogliak, agli atti della procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà con le modalità telematiche previste dall'art. 569, 570 e seguenti c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. c.p.c.. L'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015. tramite la piattaforma: www.fallcoaste.it. nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.fallcoaste.it).

Alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto l'esecutato. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli (eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o apertura di liquidazione giudiziale, pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura; le spese necessarie per le annotazioni saranno anticipate dall'aggiudicatario e a questi restituite in sede di riparto in prededuzione. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione, come regolate dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita ed il 50% delle spese dell'attività del professionista, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

Verranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

2) 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 ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

3) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo cassetta di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015.

4) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante **invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

5) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o a mezzo avvocato, munito di procura conferita con atto notarile, il quale potrà presentare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

6) L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, la residenza, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri. Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conferimento dei poteri.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto);

c) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base in misura non superiore al 25%;

e) la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il relativo importo;

f) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile al fine di ricevere le comunicazioni previste;

h) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione: tale termine non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale;

i) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

l) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere, in caso di aggiudicazione definitiva, della procedura di mutuo come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

m) l'offerente dovrà dichiarare l'elezione di domicilio o dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

7) La cauzione, che dovrà essere di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura intestato a:

“Zucchetti SoftwareGiuridico” – IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 con causale “Proc. Es. 40/2020 + 165/2024 RGE – Trib. Perugia, lotto 3bis, versamento cauzione”. A pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e negli altri casi previsti dal presente avviso.

8) 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.

9) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

10) ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ai fini della restituzione in caso di non aggiudicazione
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunaleperugia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e unitamente al versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario il permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta.

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

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

11) 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.

12) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nel presente bando o pervenute dopo la scadenza del termine.

13) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente, attraverso la connessione al portale del gestore della

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

vendita, al sito www.doauction.it, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato via SMS.

14) In caso di offerta unica:

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato potrà segnalare al GE di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente,

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed 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 del prezzo base si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

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.

15) In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara telematica 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 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 dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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;

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, secondo le seguenti disposizioni:

- qualora, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa, risulti pari al prezzo

Avv. Alessandra Bianchini
06012 Città di Castello (Pg)
Loc. Zoccolanti, n. 6
tel. e fax 075.855.69.30
e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it
pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

base è senz'altro aggiudicato;

se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia 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;

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

16) 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, *depositando* originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque successivi 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 unitamente ai documenti comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

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;

18) 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, 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, il cui IBAN verrà comunicato dal delegato. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

19) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. Il Delegato dovrà entro 20 giorni dalla aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato entro lo stesso termine in cui dovrà essere effettuato il saldoprezzo. 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

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

20) Il prezzo di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. (dedotta la cauzione prestata), 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, il cui IBAN verrà comunicato dal delegato. Nello stesso termine l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità utile e penale previsto per le dichiarazioni false o mendaci fornisce al G.E. o al P.D. le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. 21/11/07, n. 231.

21) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario lo stesso dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla aggiudicazione. Il delegato, una volta ricevuto il saldo prezzo, verificato che l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 cpc e che il creditore fondiario abbia depositato nel termine di venti giorni la nota di precisazione del credito, provvederà a versare all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'istituto per capitale, interessi e spese anticipate per la procedura, con la precisazione che non potrà essere corrisposto l'intero saldo prezzo, e che una quota pari al 20% dello stesso, o la differente maggior somma determinata dal professionista delegato, dovrà essere trattenuta dal professionista delegato per la copertura delle spese privilegiate diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere o, in caso di

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

fallimento o di liquidazione giudiziale del debitore esecutato, a copertura delle predeuzioni maturate in sede fallimentare, previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo.

22) 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 delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 u.c.: Ugualmente gli atti saranno rimessi al giudice nel caso in cui entro il medesimo termine l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.

23) 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;

24) 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 www.tribunale.perugia.it, alla voce "vendite giudiziarie", nel link "asteimmobili.it", e nei siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.perugiatoday.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp>;

25) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel

Avv. Alessandra Bianchini

06012 Città di Castello (Pg)

Loc. Zoccolanti, n. 6

tel. e fax 075.855.69.30

e-mail: bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it

pec: alessandra.bianchini@avvocatiperugiapec.it

dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

26) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

27) Maggiori informazioni posso essere reperite presso il professionista delegato Avv. Alessandra Bianchini con studio in 06012 Città di Castello (PG), Loc. Zoccolanti n.6 (email bianchini.alessandra@ordineavvocati.perugia.it, tel 075/8556930 o presso il custode Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti recapiti: tel.075/5913525 o numero 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo: visite@ivgumbria.com, o presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale Ordinario di Perugia o assunte presso i siti internet da chiunque vi abbia interesse.

28) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura della cancelleria o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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

Città di Castello, 2 marzo 2026.

Il Professionista Delegato Avv. Alessandra Bianchini