

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.86/2021**

promossa da

**JULIET S.p.a. in qualità di mandataria di FEDAIA SPV S.r.l.**

**con sede in Siena**

rappresentato dall'Avv. Giordano Balossi

\*\*\*\*\*

L'Avv. Alessia Pula, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, giusta ordinanza del 08/03/2022 pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Busti,

**AVVISA**

**che il giorno 9 giugno 2026 alle ore 12.00**

procederà presso il proprio studio in Perugia, Via Cesare Balbo n.16, alla verifica preliminare di ammissibilità ed alla valutazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e secondo le modalità sotto riportate, e in caso di plurime offerte ammissibili e regolarità delle stesse avrà luogo la gara nella forma di

**VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA**  
**CON MODALITA' TELEMATICHE**

ex art. 24 D.M. n.32 del 26/02/2015, degli immobili pignorati di seguito descritti sulla base della relazione peritale redatta dal CTU, Dott. Agr. Zaccaria Carlo Secci, ed alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi:

**LOTTO UNICO**

diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ubicato nel Comune di Corciano, Località Pieve del Vescovo, Via Marcantonio Bonciari, costituito da tre distinti fabbricati destinati a centro congressi, attività ricettiva-country house (ex fabbricato colonico), e villa padronale con adiacente annesso, adibita in parte ad attività ricettiva ed in parte ad attività didattiche; piccolo fabbricato abitativo diruto; corti pertinenziali; terreni destinati a parco, viali, percorsi pedonali, zona parcheggio e accessi carrabili.

DATI CATASTALI:

**Comune di Corciano – Catasto Fabbricati:**

- Immobile 1 (centro congressi): fg 25 part. 1, cat. D/8, rendita € 13.380,00.

- Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico): fg 25 part. 322

- **sub 1**, bene comune non censibile;

- **sub 10**, cat D/2, rendita € 22.990,00;

- **sub 18-19-20-21-25**, in corso di definizione;

- **sub 26**, cat. C/2, cl 3, cons. 97 mq, superficie catastale totale 113 mq, rendita catastale € 125,24.

- Immobile 3 (villa padronale): fg 25 part. 1094

- **sub 1**, bene comune non censibile

- **sub 2**, non classificata

- **sub 6**, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 179 mq, escluse aree scoperte 169 mq, rendita catastale € 436,41

- **sub 8**, bene comune non censibile

- **sub 9**, cat. B/5, cl. 2, cons. 1848 mq, superficie catastale totale 559 mq, rendita catastale € 2.863,24

- **sub 10**, cat. D/2, rendita catastale € 10.456,00.

- Immobile 4 (unità collabente): fg 25 part. 6

**Comune di Corciano – Catasto Terreni:**

- Immobile 1 (centro congressi): fg 25 part. 1, ente urbano, 1380 mq, senza reddito.

- Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico): fg 25 part. 322, ente urbano, 2100 mq, senza reddito.

- Immobile 3 (villa padronale): fg 25 part. 1094, ente urbano, 3030 mq, senza reddito.

- Immobile 4 (unità collabente):

- **fg 25 part. 6**, ente urbano, 300 mq, senza reddito

- **fg 25 part. 3**, pascolo, cl 2, 860 mq, reddito dom. € 0,49, reddito agr. € 0,22

- **fg 25 part. 315**, semin. arb., cl 2, 1080 mq, redd. dom. € 4,46, redd. agr. € 5,02;

- **fg 25 part. 317**, semin. arb., cl 2, 50 mq, redd. dom. € 0,21, redd. agr. € 0,23;

- **fg 25 part. 318**, pascolo arb., cl 1, 10 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. € 0,01;

- **fg 25 part. 364**, pascolo, cl 2, 970 mq, redd. dom. € 0,55, redd. agr. € 0,25;

- **fg 25 part. 367**, uliveto, cl 3, 520 mq, redd. dom. € 0,94, redd. agr. € 0,35;

- **fg 25 part. 918**, uliveto, cl 3, 4070 mq, redd. dom. € 7,36, redd. agr. € 2,73;

- **fg 25 part. 919**, uliveto, cl 3, 8374 mq, redd. dom. € 15,14, redd. agr. € 5,62;

- **fg 25 part. 920**, uliveto, cl 3, 1730 mq, redd. dom. € 3,13 e redd. agr. € 1,16;

- **fg 25 part. 921**, uliveto, cl 3, 6525 mq, redd. dom. € 11,79, redd. agr. € 4,38;

- **fg 25 part. 922**, uliveto, cl 3, 1650 mq, redd. dom. € 2,98, redd. agr. € 1,11;

- **fg 25 part. 923**, uliveto, cl 3, 1231 mq, redd. dom. € 2,23, redd. agr. € 0,83.

I terreni hanno la seguente destinazione urbanistica come da CDU del 23/12/2025:

a) Sono classificati nel P.R.G. strutturale vigente come di seguito indicato:

- fg. 25, part. 1 – 322 – 1094: le particelle ricadono interamente nella macroarea n.2 - insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico;

- fg. 25, part. 3 – 6 – 367: le particelle ricadono interamente nella macroarea n.2 – spazi aperti di connessione e ambiti di rispetto degli insediamenti;

- fg. 25, part. 315: Zona Zs – fasce di rispetto stradale; Zona Zp – fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti;

- fg. 25, part. 318: Parte strada di P.R.G.; Zona Zs – fasce di rispetto stradale; Zona Zp – fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti;

- fg. 25, part. 317: Parte zona E1 – Aree di particolare interesse agricolo; Zona Zs – fasce di rispetto stradale;

- fg. 25, part. 364: la particella ricade - parte strada di P.R.G.; - parte nella macroarea n.2 - spazi aperti di connessione e ambiti di rispetto degli insediamenti;

- fg. 25, part. 918 – 919 – 920: le particelle ricadono interamente nelle macroaree n.2 – parte spazi aperti di connessione e ambiti di rispetto degli insediamenti, parte zona Zp – fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti;

- fg. 25, part. 921 – 922 – 923: le particelle ricadono in parte nella macroarea n.2: spazi aperti di connessione e ambiti di rispetto degli insediamenti; - parte nella zona Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale - parte zona Zp – fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti;

b) Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroaree del PRG Parte operativa:

- fg. 25, part. 1 – 322: parte Zona Ecv-o - aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri; Parte strada di P.R.G.

- fg. 25, part. 3 – 364 – 919: parte Zona Vpr – aree verdi private; parte strada di P.R.G.;

- fg. 25, part. 918 – 920 – 921 – 922 – 923 – 6 – 367: Zona Vpr – aree verdi private; e integri.

Per tutte le particelle è presente il vincolo di tutela paesaggistico – D.Lgs 42/04 art.136.

CONFINI: - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, Via Marcantonio Bonciari, corte comune, - OMISSIS -, SP n.172 di Corciano, salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: necessità di pratiche di regolarizzazione delle anomalie urbanistiche e strutturali, catastali e per il rilascio dell'agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: attualmente il lotto è occupato dal - OMISSIS - e - OMISSIS - e familiari.

**Prezzo base: € 738.281,25 (settecentotrentottomiladuecentottantuno/25)**, prezzo ribassato di ½ rispetto all'ultimo bando di vendita

**Offerta minima: € 553.711,00 pari al 75% del prezzo base asta**

**Rilancio minimo: € 10.000,00**

### **REGIME DELLA VENDITA**

1. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutata.

2. L'offerta minima a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore a ¼.

3. 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.

4. 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.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

6. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

7. Gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

8. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità, **ASTELEGALE. NET S.p.A.**

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato, Avv. Alessia Pula, Via Colle del Vento n.9 – 06131 Perugia, telef. 075/36745, nonché sul sito Internet [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it).

### **OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

9. L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, secondo quanto previsto dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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 certificati accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere 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 ul. co. c.p.c.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 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>.

Una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellare o modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite direttamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni saranno effettuate per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Le offerte pervenute in modo non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute nulle.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal medesimo in modo segreto.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

**10.** L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- b. l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, l'indicazione del referente della procedura;

- c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$ ;
- d. l'importo versato a titolo di cauzione;
- e. 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);
- f. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione come stabilito nell'ordinanza di vendita;
- g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- h. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma VII del D.M. 227/2015);
- i. l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);
- j. al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
- k. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- l. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio internet non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**11.** All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del

codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (ovvero, copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se l'offerente è interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es., certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore e del soggetto che sottoscrive l'offerta per modalità cartacea.

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

**13.** L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

**IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**

specificando nella causale del bonifico “*Tribunale di Perugia E.I. n.86/2021 - Lotto unico – versamento cauzione*”.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

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

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della

cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (CTU).

**14.** 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.

Si evidenzia che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it), oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0737/782080.

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

**15.** La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione mediante le credenziali.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: 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; 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita mediante messaggio all'indirizzo di posta certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro tramite SMS.

**16.** In caso di **offerta unica**:

- a. 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;
- b. nel corso del primo esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:
  - qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevate sul valore del bene), consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a

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 ed un creditore ha 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  $\frac{1}{4}$  al prezzo base, si opera come segue:

- a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**17.** In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

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

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 ad € 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 a € 1.000.000,00;

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.

La deliberazione finale sulle offerte 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.

Qualora 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 il bene 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;
- nel corso del primo esperimento di vendita qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**18.** 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.

**19.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

**21.** Nell'ipotesi 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.

**22.** 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

**23.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il Delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese suddette nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 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 apposta

certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

**24.** Salvo quanto disposto nel successivo punto n.25, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri tributari 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 bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

**25.** 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 credito residuo 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.

**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.

**27.** In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o 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.

**28.** Se entro il termine indicato nell'offerta non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 IV comma c.p.c., o non è depositato il prezzo complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

30. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza, o comunque, nell'avviso di vendita.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

31. 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.

32. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

33. 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.

34. 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 Perugia, Via Cesare Balbo n.16.

#### **CUSTODIA**

35. Gli immobili sono affidati al custode giudiziario I.V.G., Istituto Vendite Giudiziarie Distretto Corte di Appello di Perugia, con sede in Perugia (tel. 075/5913525), il quale darà la possibilità a tutti gli interessati all'acquisto di visionare gli immobili in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il suddetto recapito telefonico.

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

36. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" ai sensi dell'art. 490 I co. e 631- bis c.p.c. almeno 120 giorni prima del termine per le offerte con riferimento alla prima pubblicazione, ed almeno 90 giorni prima del termine per le offerte con riferimento alle pubblicazioni successive;

2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito da ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche.

37. 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 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.

**38.** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita al debitore e ai creditori iscritti non intervenuti.

**39.** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia, siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e/o [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e/o [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it), ovvero contattando il Professionista.

**40.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.  
Perugia, 3 marzo 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessia Pula