



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA R.G. Es. IMM. N. 28/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Busti Giulia

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO - Asset Management Company Spa

DEBITORI ESECUTATI: (*omissis*) e (*omissis*)

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Beatrice Cruccolini

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTALEGALE.NET

PIATTAFORMA: www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Beatrice Cruccolini**, Professionista Delegato alla vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*, giusta ordinanza emessa in data 16.12.2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni nella procedura esecutiva R.G. Es. Imm. n. 28/2025, con la quale veniva disposta la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei Lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo ivi indicato e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona,

DISPONE

che il giorno

15 LUGLIO 2026 alle ore 10.00

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. del lotto appresso descritto 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

A)

DIRITTI POSTI IN VENDITA E DESCRIZIONE DEI BENI:

DIRITTI DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 (100%, in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno) su **azienda agro/zootecnica in Perugia (PG), Frazione Sant'Enea, Vocabolo Colognola**, costituita da n. 5 capannoni per allevamento suini (con relative attrezzature per "ristallo"), capannone per rimessa attrezzi/magazzini, piazzali con pesa, locale pesa/ufficio, locale per il personale e modesto locale ad uso magazzino/ripostiglio, strutture attualmente in esercizio, medio/talvolta mediocre stato di manutenzione e conservazione; terreni agrari di media collina, accorpati, della superficie complessiva di ha. 23.95.30 con presenti laghetto artificiale con fondo cementato per stoccaggio liquami, laghetto collinare per irrigazione, impianto di irrigazione fisso interrato nelle testate dei vari appezzamenti (non in uso da anni); allevamento e



ridotta superficie di terreno affittati con prima scadenza nel novembre 2028, restante superficie di terreno affittato con un secondo contratto con prima scadenza nel novembre 2028; laghetto per irrigazione concesso in comodato per pesca sportiva con prima scadenza nel dicembre 2032; sono presenti modeste difformità catastali ed urbanistiche;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Complesso correttamente intestato e censito in:

C.F. del comune di Perugia (PG) al **Foglio 398, Part.IIa 1013**, Strada Colognola - Migiana snc; P.T; z.c. 2°; cat. D/10; rendita catastale €. 11.414,00;

la corte ed i terreni agrari parimenti correttamente intestati in **C.T.** del detto Comune al **Foglio n. 398 Part.IIa n. 1013**; ente urbano di ha. 0.88.99, senza reddito;

Part.IIa n. 38, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.98.70; R.D. €. 117,24; R.A. €. 76,46; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.79.20; R.D. €. 55,22; R.A. €. 42,95;

Part.IIa n. 39, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 2.09.79; R.D. €. 249,20; R.A. €. 162,52; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.43.91; R.D. €. 30,61; R.A. €. 23,81;

Part.IIa n. 40, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.61.77; R.D. €. 73,37; R.A. €. 47,85; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.20.93; R.D. €. 14,59; R.A. €. 11,35;

Part.IIa n. 41, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.89.66; R.D. €. 106,50; R.A. €. 69,46; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.07.64; R.D. €. 5,33; R.A. €. 4,14;

Part.IIa n. 43, semin. irr.; cl. 1°, ha. 0.64.00; R.D. €. 76,02; R.A. €. 49,58;

Part.IIa n. 50, seminativo; cl. 1°, ha. 0.49.10; R.D. €. 34,23; R.A. €. 26,63;

Part.IIa n. 51, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha.1.69.02; R.D. €. 200,77; R.A. 130,94; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.40.18; R.D. €. 28,01; R.A. €. 21,79;

Part.IIa n. 53, porz AA; seminativo; cl 2°; ha. 0.01.00; R.D. €. 0,70; R.A. 0,54; porz. AB; pascolo; cl. 1° ha. 0.00.90; R.D. €. 0,07; R.A. €. 0,06;

Part.IIa n. 55, incol. prod.; cl. U, ha. 0.21.10; R.D. €. 0,11; R.A. €. 0,11;

Part.IIa n. 81, seminativo; cl. 2°, ha. 1.02.90; R.D. €. 71,74; R.A. €. 55,80;

Part.IIa n. 87, semin. irr.; cl. 1°, ha. 1.99.00; R.D. €. 267,21; R.A. €. 154,16;

Part.IIa n. 299, seminativo; cl. 2°, ha. 0.59.00; R.D. €. 41,14; R.A. €. 31,99;

Part.IIa n. 1012, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 2.11.83; R.D. €. 251,62; R.A. 165,10; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.17.18; R.D. €. 11,98; R.A. €. 9,32;

ed al **Foglio n. 394**,

Part.IIa n. 46, seminativo; cl. 1°, ha. 0.25.00; R.D. €. 24,53; R.A. €. 14,20;

Part.IIa n. 71, seminativo; cl. 1°, ha. 0.15.30; R.D. €. 15,01; R.A. €. 8,69;

Part.IIa n. 72, semin. irr.; cl. 1°, ha. 0.86.20; R.D. €. 102,39; R.A. €. 66,78;

Part.IIa n. 73, seminativo; cl. 1°, ha. 0.21.10; R.D. €. 20,70; R.A. €. 11,99;

ed al **Foglio n. 396**,

Part.IIa n. 69, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.72.05; R.D. €. 85,58; R.A. €. 55,82; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.07.55; R.D. €. 5,26; R.A. €. 4,09;

Part.IIa n. 74, seminativo; cl. 2°, ha. 1.23.20; R.D. €. 85,90; R.A. €. 66,81;

Part.IIa n. 75, seminativo; cl. 2°, ha. 1.18.50; R.D. €. 82,62; R.A. €. 64,26;

Part.IIa n. 76, seminativo; cl. 2°, ha. 1.46.50; R.D. €. 102,14; R.A. €. 79,44;

Part.IIa n. 78, seminativo; cl. 2°, ha. 0.74.90; R.D. €. 52,22; R.A. €. 40,62;

Part.IIa n. 232, seminativo; cl. 2°, ha. 0.56.00; R.D. €. 39,04; R.A. €. 30,37;



Part.IIa n. 235, seminativo; cl. 2°, ha. 0.13.20; R.D.€. 9,20; R.A. €. 7,16;

Superficie catastale totale (compresa la corte e l'area occupata dai sedimi) ha. 23.95.30.

B)

DIRITTI POSTI IN VENDITA E DESCRIZIONE DEI BENI:

DIRITTI DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 (100% in capo al Sig. *omissis*) **su n. 2 particelle di terreno** censite in **C.T.** del comune di Perugia (PG), al **Foglio n. 396, Part.IIa n. 80**, semin. irr.; cl 1; ha. 0.35.70; R.D. €. 42,41; R.A. €. 27,66; **Foglio n. 398, Part.IIa n. 42**, seminativo; cl. 2°, ha. 0.29.00; R.D. €. 20,22; R.A. €. 15,73; confinanti direttamente con il corpo principale a formare unico appezzamento, superficie catastale complessiva di ha. 0.64.70 di uguali caratteristiche agronomiche dei terreni di cui al punto che precede.

CONFINI: Il tutto a confine con strada Vicinale di Calabria, strada Vicinale di Sterpeto, fossi, s.s.a.

SITUAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE E AGIBILITÀ: il CTU ha accertato quanto segue.

a) Per gli allevamenti oggetto della presente valutazione risultano rilasciate, da parte del Comune di Perugia, le seguenti Autorizzazioni Urbanistiche:

- complesso zootecnico, ad eccezione dell'allevamento n. 5 e della rimessa attrezzi, realizzato in data antecedente l'anno 1967;
- Concessione edilizia a Sanatoria n. 3348 del 13.07.1989 per "*... nell'anno 1973 in assenza di licenza edilizia, realizzazione di n. 3 laghetti, in località S. Enea ...*",
- Concessione edilizia n. 3081 del 05.12.1990 per "*... costruzione di un capannone per uso agricolo ed un manufatto per uso pesatura in località S. Enea ...*",
- Concessione edilizia a Sanatoria n. 6022 del 19.10.1991 per "*... maggior lunghezza capannone di ml. 1,985; modifica ai prospetti e alla sagoma dell'edificio, cambio di destinazione d'uso da magazzino deposito cereali aziendali a stalla suini, costruzione di silos per mangime con basamento, realizzazione di una rampa di accesso, aumento dell'altezza interna di una parte dell'edificio. Il tutto è stato effettuato a Perugia S. Enea ...*",
- Concessione edilizia a Sanatoria n. 6049 del 21.10.1991 per "*... ampliamento di un capannone per allevamento suini, modifiche del tetto, realizzazione di silos per mangimi con basamento. Il tutto è stato effettuato a Perugia S. Enea ...*",
- Concessione edilizia n. 2316 del 28.12.1998 per "*... lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) Legge 457/78 di stalle all'interno di un'azienda agricola e zootecnica poste in Perugia Loc. S.Enea ...*".

Risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità:

b) n. 40326 del 25.06.1993;

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica, sulla base dei risultati dall'esame della documentazione ad oggi acquisita e dello stato dei luoghi, risulta quanto segue: ***immobili autorizzati; immobili non conformi ai progetti approvati per diverse dimensioni, per diversa partizione interna, diversa destinazione, etc. difformità delle quali si è tenuto conto al momento della valutazione; regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario.***

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il CTU ha accertato l'esistenza dei seguenti contratti:

1) Contratto di affitto di fondo rustico del 11.11.2018 (data fine locazione 10.11.2028) registrato presso all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14.11.2018 al n. 12390, relativo ai seguenti beni: a) **terreno agrario di proprietà degli esecutati** di ha. 22.36.29 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 394 part.IIe n. 46, n. 71, n. 72, n. 73 - fg. 396 part.IIe n. 69,



n. 74, n. 75, n. 76, n. 78, n. 232, n. 235; fg. n. 398 part.lla n. 38, n. 39, n. 40, n. 41, n. 43, n. 50, n. 51, n. 53, n. 55, n. 55, n. 81, n. 81, n. 87, n. 299, n. 1012. b) **terreno agrario di proprietà esclusiva solo di uno degli esecutati** di ha. 1.95.20 censito in CT del comune di Marsciano al fg. n. 11 part.lla n. 861, n. 862, n. 863, n. 864, n. 865, n. 866, n. 867, n. 869, n. 870, n. 871, n. 872, n. 873, n. 874, n. 875, n. 876, n. 877, n. 878, n. 879, n. 882, n. 879, n. 882, n. 884, n. 980, n. 981, n. 982, n. 983, n. 984, n. 985; c) **terreno agrario di proprietà esclusiva solo di uno degli esecutati** di ha. 0.64.70 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 398 part.lla n. 42 e fg. n. 396 part.lla n. 82.

2) contratto di comodato a titolo gratuito per lo svolgimento di pesca sportiva del 19.02.2022, con il quale gli esecutati risultano aver concesso in comodato il seguente bene: a. Lago artificiale di circa ha. 1.00.00 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 398 part.lla n. 38, n. 39, n. 51 (data fine locazione 31.12.2032).

3) Contratto di affitto di fondo rustico del 01.01.2023 (data fine locazione 10.11.2028) registrato presso all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14.02.2024 al n. 001655 - serie 3T, con cui gli esecutati risultano aver affittato i seguenti beni: a) terreno agrario di ha. 2.88.01 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 398 part.lla n. 299 e part.lla n. 1012; b) l'intero complesso zootecnico (fabbricati rurali - allevamento zootecnico descritto nella trattazione che precede) censito in CF del comune di Perugia al fg. 398 part.lla 1013.

Con accesso del 05.05.2025, il Custode Giudiziario, con riferimento compendio pignorato (struttura agricola e terreno) siti in comune di Perugia, Loc. Sant'Enea, Voc. Colognola, Via del Casolare (PG), rilevava che all'interno sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione.

VALORE del compendio immobiliare come stimato e indicato nell'ordinanza di vendita: € 1.352.000,00.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio, dei correlati allegati, tutti in atti, con la precisazione che l'offerente è tenuto a conoscere il contenuto non solo dei predetti atti, ma anche dell'ordinanza di vendita, pubblicata unitamente al presente avviso, da intendersi richiamata e ritrascritta, unitamente alla predetta documentazione tecnica.

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita al seguente prezzo base, come indicato anche dal G.E. con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita:

€ 1.352.000,00 (diconsi euro unmillionetrecentocinquantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 1.014.000,00 (diconsi euro unmilionequattordicimila/00).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta;**
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel MANUALE UTENTE reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
3. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 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 www.spazioaste.it; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

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

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. 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 di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente** - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo 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 ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6. L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nel Decreto:
 - 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 (**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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Inoltre, se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui il partecipante sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui al d.lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99.
 - 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 alla vendita;
 - 6.5. il numero o altro dato identificativo del lotto;



- 6.6. la descrizione del bene;
 - 6.7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 6.8. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.** Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
 - 6.9. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - 6.10. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
 - 6.11. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che dovrà avvenire nel termine di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - 6.12. 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, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico stesso);
 - 6.13. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
 - 6.14. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
 - 6.15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto 26.02.2015, n. 32.
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** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegnerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.
8. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670

INTESTATARIO: Astalegale.net Spa

BANCA: BANCA SELLA - filiale telematica di Biella

CAUSALE: Avv. Beatrice Cruccolini 15.07.2026 es. 28/2025 Lotto Unico versamento cauzione

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, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;
- 10.2. il Professionista Delegato, referente della procedura, provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita;
- 10.3. 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 tramite la piattaforma www.spazioaste.it, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di **OFFERTA UNICA**:

11. 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.
12. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'**unica offerta** è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 12.1. qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
 - 12.2. qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - 12.3. qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
13. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'**offerta unica** è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:
 - 13.1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - 13.2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **PLURALITÀ DI OFFERTE**:

14. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi e partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.



15. 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.
16. 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.
17. 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:
- 17.1. il bene sarà senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;
 - 17.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:
 - 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 al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
20. 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, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
21. 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.

22. 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 di seguito indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
23. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi** posti a suo carico spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il Professionista 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.

24. Salvo quanto disposto nel punto successivo, **l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e delle **spese**, dovrà essere versato, **entro il termine 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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (*Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione*); con espresso avvertimento che l'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la predetta dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.
25. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il Delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: - a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal Professionista Delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c.,



diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di (...) da parte di (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito (...) del (...) rep. (...) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

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

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

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 Professionista Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione. Analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

28. 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.
29. in caso di prelazione artistica, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero (...) datata (...) pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal Professionista Delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla



sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 d.lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

30. 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.
31. 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.
32. L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, **a cura e spese in via definitiva della procedura**; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
33. 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; 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
34. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
35. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line (tra cui <https://pvp.giustizia.it/pvp/> -



www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it - www.perugiatoday.it).

36. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
37. Tutte le attività che, a norma degli artt. 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, attualmente sito in Perugia (PG), Viale Centova n. 6.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

38. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
- 38.1 pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e 631-*bis* c.p.c., nel termine *ex art.* 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di vendita;
- 38.2 pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione (siti internet e magazine mensile delle aste immobiliari di Perugia "Newspaper Aste") nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.
39. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): 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 apertura delle buste pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.
40. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario o dalla Cancelleria. Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di vendita, ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la **Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Perugia**, il **Custode Giudiziario** Istituto Vendite Giudiziarie - Distretto Corte d'Appello di Perugia (tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45; e-mail: visite@ivgumbria.com - ivg@ivgumbria.com) e il **Professionista Delegato** Avv. Beatrice Cruccolini (tel. 075.5009406 - e-mail: beatrice.cruccolini@gmail.com).
41. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, 12.03.2026

Il Professionista Delegato - Avv. Beatrice Cruccolini