

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

procedura esecutiva immobiliare n. 287/12 RGE riunita con la n.

292/12– 303/12 – 693/12 – 800/12

promossa da:

**KNICKS SPV SRL**

**UNICREDIT SPA + 1**

contro

**OMISSIS**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa GIULIA BUSTI**

**Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZARIE PERUGIA**

Il sottoscritto Avv. Alfredo Ottaviani, professionista delegato alla vendita con provvedimento del G.E. Del 28/09/2022.

**CONSIDERATO CHE**

*Nel provvedimento del 29 marzo 2017 – a firma del Giudice Coordinatore Dott. Umberto Rana – si legge (...) Visto il verbale d'udienza del 10.03.2017 con cui il GE (dott.ssa De Martino) della procedura 292/12 rimette gli atti affinché si valuti la possibilità della vendita unitaria della palazzina sita in Castiglione del Lago Via Buozzi n. 17 su cui singoli appartamenti pendono, oltre all'esecuzione 292/12, anche l'esecuzione 303/12 (cui sono state riunite la 693/12 e la 800/12, assegnata al sottoscritto in qualità di G.E. e la procedura 287/12 assegnata al GE dott.ssa F. Altrui; ritenuto che tutte le procedure sono in fase di vendita delegata; ritenuto che pur non sussistendo i presupposti per una riunione ex artt. 274 e 561 C.P.C.*

*appare opportuno nell'interesse di tutte le procedure esperire un unico ed unitario tentativo di vendita; ritenuto di delegare detto incumbente al GE assegnatario della procedura più antica; [p.q.m.] dispone procedersi alla vendita unitaria degli immobili oggetto delle procedure esecutive su indicate nell'ambito della procedura 287/12. [...] Il GE della procedura 287/12, visto il provvedimento del coordinatore [...] rimette gli atti al delegato alle vendite della procedura 287/12.*

### **RENDE NOTO**

*che il giorno 14 LUGLIO 2026 alle ore 11,00*

presso il suo studio in Foligno, P.zza XX Settembre, 7 (PG), si procederà tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore delle vendite ASTALEGALE.NET, alla vendita senza incanto con modalità di vendite telematica ASINCRONA ex art.24 D.M. n.32/2015 dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nelle relazioni di stima alle quali si rinvia

**-LOTTO N. 1: Comune di Castiglione Del Lago - diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti alla Sig.ra OMISSIS, su porzione indipendente di fabbricato di civile abitazione al piano terra e piccolo fondo esterno completamente fatiscente ed allo stato grezzo situato in Via Bruno Buozzi n.17.**

**Esso comprende un ingresso dal corridoio comune, un tinello di mq 10,08, una piccola cucina di mq 3,60, una camera di mq 12,96, un bagno di mq 2,20 circa, il tutto complessivamente della superficie utile calpestabile di mq 28,84 circa, inoltre sul retro dell'edificio un piccolo**

fondo esterno di mq 1,80 circa, ed è censito al Catasto Urbano, Comune di Castiglione Del Lago (PG), intestato a OMISSIS, foglio n. 46, part. 325, sub.6, categoria A/4, classe 5, vani 3,00, Rendita Catastale € 178,18. L'unità immobiliare ha diritti pro quota sulle parti comuni.

**VALORE PERIZIA: € 18.000,00**

**PREZZO LOTTO RIDOTTO: € 8.625,00**

**OFFERTA MINIMA: € 6.400,00 - PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**

**RILANCIO MINIMO: € 250,00**

**- LOTTO N.2: Comune di Castiglione Del Lago - diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti alla Sig.ra OMISSIS, su porzione indipendente di fabbricato di civile abitazione al piano terra con annessa legnaia ubicata sul retro ed al di fuori del fabbricato principale situato in Via Bruno Buozzi n.17.**

Esso è costituito da tre locali, un piccolo wc e un corridoio con servitù di passaggio che consente l'accesso dalla via pubblica ai piani superiori nonché alle cosiddette legnaie, attualmente la proprietà è utilizzata come deposito di materiali vari e totalmente fuori uso il modestissimo servizio igienico, con tetto ed un solo spiovente e copertura in eternit. Legnaia ha copertura in eternit con tetto ad una sola pendenza, ed è censito al Catasto Urbano, Comune di Castiglione Del Lago (PG), intestato a OMISSIS, foglio n. 46, part. 325, sub.7, categoria A/4, vani 4,5, Rendita Catastale € 267,27. L'unità immobiliare ha diritti pro quota sulle parti comuni

**VALORE PERIZIA: € 31.000,00**

**PREZZO LOTTO RIDOTTO: € 14.700,00**

**OFFERTA MINIMA: € 11.025,00 - PARI AL 75% DEL  
PREZZO BASE**

**RILANCIO MINIMO: € 250,00**

**- LOTTO N.3: Comune di Castiglione Del Lago - diritti di piena  
proprietà di 1/1 spettanti a OMISSIS , su porzione di fabbricato di  
civile abitazione al piano primo con annessa legnaia situato in Via  
Bruno Buozzi n.17.**

All'immobile si accede con scala in graniglia.... La superficie utile ai  
fini estimativi (esclusa la scala di accesso e comprese le mura  
perimetrali) è di mq 80 circa. Legnaia: si trova al lato ovest del corpo di  
fabbrica che la ospita ed è censito al Catasto Urbano, Comune di  
Castiglione Del Lago (PG), intestato a OMISSIS, foglio n. 46, part. 325,  
sub.8, categoria A/4, classe 5, vani 5,5, Rendita Catastale € 326,66.  
L'unità immobiliare ha diritti pro quota sulle parti comuni.

**VALORE PERIZIA: € 73.500,00**

**PREZZO LOTTO RIDOTTO: € 35.100,00**

**OFFERTA MINIMA: € 26.300,00 - PARI AL 75% DEL  
PREZZO BASE**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00**

**- LOTTO N.4: Comune di Castiglione Del Lago - diritti di piena  
proprietà di 1/1 spettanti a OMISSIS , su porzione di fabbricato di  
civile abitazione al piano secondo con annessa legnaia al piano terra  
situato in Via Bruno Buozzi n.17.**

All'immobile si accede con scala in graniglia.... La superficie utile ai  
fini estimativi (esclusa la scala di accesso e comprese le mura

perimetrali) è di mq 80 circa. Legnaia: si trova al lato ovest del corpo di fabbrica che la ospita ed è censito al Catasto Urbano, Comune di Castiglione Del Lago (PG), intestato a OMISSIS, foglio n. 46, part. 325, sub.9, categoria A/4, classe 5, vani 5,5, Rendita Catastale € 326,66.

L'unità immobiliare ha diritti pro quota sulle parti comuni.

**VALORE PERIZIA: € 73.500,00**

**PREZZO LOTTO RIDOTTO: € 35.100,00**

**OFFERTA MINIMA: € 26.300,00 - PARI AL 75% DEL  
PREZZO BASE**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00**

\*\*\*\*\*

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alle Relazioni di stima, agli atti della procedura, redatte dal CTU Arch. Giovanni Serafini, relativamente alla procedura esecutiva n. 292/12, dal CTU Agr. Massimo Alberti relativamente alla procedure esecutive riunite 693/12, 800/12 e 303/12 e dal CTU Geom. Luca Martani relativamente alla procedura esecutiva n. 287/12 che devono essere consultate dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, oltre alle servitù attive e passive, (come appunto riportate in perizia)e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sul sito **ASTALEGALE.NET**,

Tutte le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) 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, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 e 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, perchè già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.
- 3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 4) Tutte le altre spese ad eccezione di quelle di cui al punto precedente sono poste a carico dell'aggiudicatario: a titolo

esemplificativo e non esaustivo si evidenziano le spese di trascrizione, registrazione ed oneri tributari oltre al compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario ex dm n.227 del 15/10/2015; dette spese saranno comunicate tempestivamente da parte del delegato e dovranno essere pagate da parte dell'aggiudicatario contestualmente al saldo prezzo pena decadenza dell'aggiudicazione;

- 5) In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o dal terzo senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge n.47/1985, come integrato e modificato dall'art.46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 7) 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 del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega:
- 8) L'elaborato peritale alla stima e valutazione degli immobili

posti in vendita può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sul sito Internet della società designata alla pubblicità on-line;

- 9) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 10) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il Custode Giudiziario, ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliare del Tribunale di Perugia o accedendo al sito Internet;
- 11) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali;
- 12) Termine non inferiore a sessanta non superiore a novanta, ex art.591 cpc entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 cpc;

### **VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Il Custode Giudiziario **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA**, Via Adelmo Biagini 5 Fraz. Ponte Felcino tel. 075 5913525 assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il sopraindicato recapito telefonico

### **1) FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **A) CONTENUTO OFFERTE**

I soggetti intenzionati a partecipare all'asta, ad eccezione del

debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, devono presentare personalmente o tramite procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma cpc la loro offerta entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data della vendita;

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e della residenza o l'elezione del domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale ed in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

Se l'offerente è persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio stato civile, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge.

Se l'offerente è minorenni e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'offerente è persona giuridica l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del

legale rappresentante , recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente.

Se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale è proposta e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e delle altre spese a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di

stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;

- L'importo versato a titolo di cauzione per ciascun lotto, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente per la procedura Banca Sella spa – Filiale telematica di Biella IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 intestato ad Astalegale.net spa (conto corrente intestato al gestore della vendita se non indicato altro conto corrente dal referente della procedura);

CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I. n. 287/12 Lotto n. Versamento cauzione"

Copia del bonifico effettuato, completo del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla offerta.

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad escluso carico dell'offerente.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;

- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la

Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

**All'offerta devono essere allegati:** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando (servizio fornito dal gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

### **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE**

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M.

32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://venditepubbliche.giustizia.it/> entro e inoltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web “offerta telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore delle vendite ASTALEGALE.NET, ovvero all'interno del portale Ministeriale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sopracitato.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione della offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Si torna ad evidenziare che nella pagina iniziale Modulo web ministeriale “offerta telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le

indicazioni per la compilazione e l'invio della offerta telematica.

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

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

- Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

- Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12 comma 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica a procedere come descritto nel "Manuale Utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente.

Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. Stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo

[garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il call center al numero 02800300 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

#### IN OGNI CASO

L'offerta presentata:

- a. deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto , pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- b. Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente avviso.
- c. Sarà considerata inefficace, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto al momento del deposito dell'offerta.
- d. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico e spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari

per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; detti importi saranno tempestivamente comunicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, 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 prezzo.

e. Salvo quanto disposto nel successivo punto l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal delegato.

f. 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 15 giorni dalla aggiudicazione) a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per la definitiva liberazione del bene; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro 10 giorni dal pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

g. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Con incameramento della cauzione.

h.

La cauzione versata:

a. Sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento:

b. Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario

c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.

## 2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

### A. APERTURA DELLE BUSTE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno 14 LUGLIO 2026 alle ore 11,00 in Foligno Piazza XX Settembre n.7 presso lo Studio del professionista delegato, il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e

dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

#### **B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI**

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue:

##### **In presenza di un'unica offerta**

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

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 vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

- 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 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 all'unico offerente:

#### **In presenza di più offerte valide**

Il professionista procederà ad avviare la gara che si svolgerà con modalità asincrona 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 in giorni festivi (salvo eventuali decisioni assunte dal referente della procedura durante le operazioni di vendita), ponendo l'offerta più alta come base d'asta. Se non può individuarsi una migliore offerta in base all'entità del prezzo, il professionista delegato tiene conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro

elemento utile indicato nell'offerta. Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso a pena di efficacia.

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.

Il Professionista Delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni riportate al punto C.

[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

Quando all'esito della gara tra 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 base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta 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.

### **C. AGGIUDICAZIONE**

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa ed il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentante, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico, il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato, a meno che sia stato previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 gg dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato al pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine.

Qualora 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà



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.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Della vendita sarà data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ex artt. 490, co.1° e 631-bis c.p.c.
- Pubblicazione sul sito ASTALEGALE.NET quale gestore della pubblicità in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16.
- Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali - "Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/98 G.U. n. 47 del 25/272008 e successive modifiche.
- Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima del perito incaricato è consultabile anche sui seguenti siti internet: :  
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://astalegale.net>.
- Per qualsiasi informazione si prega di contattare il Professionista Delegato alla vendita Avv. Alfredo

Ottaviani ai seguenti recapiti (ore ufficio: tel.0742357536,  
email: [studioottaviani@gmail.com](mailto:studioottaviani@gmail.com) pec:  
[Alfredo.ottaviani@avvocatiperugiapec.it](mailto:Alfredo.ottaviani@avvocatiperugiapec.it) oppure il  
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di  
Perugia al n. tel. 0755913525 oppure al n. verde 800 417  
800 o a mezzo email all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com) .  
– Per quanto non previsto si applicano le disposizioni di  
legge.

Foligno, 2 FEBBRAIO 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Alfredo Ottaviani

