

Maurizio Paparelli
Dottore Commercialista

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 95/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA
UBI BANCA S.p.A.

CONTRO
omissis

Il sottoscritto Dott. Maurizio Paparelli professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 25 giugno 2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

CHE IL GIORNO 19 GIUGNO 2026 ALLE ORE 15:00

presso il proprio studio in Via G. Lunghi, 13 – Ponte San Giovanni (PG), sarà indetta la

VIII^ VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà spettanti a *omissis*, nata a *omissis*, il *omissis* e residente a *omissis*, Via *omissis*, *omissis*, C.F. *omissis*, su fabbricato rurale ristrutturato elevato su due piani fuori terra, adibito a ristorante e struttura ricettiva, sito in Comune di Bettona (PG), Via Cinque Cerri n. 87. Il lotto posto in vendita è rappresentato da una casa colonica ristrutturata alla fine degli anni '60, elevata su due livelli fuori terra, adibita a struttura ricettiva, prevalentemente destinata alla ristorazione, ospitante al piano primo n. 8 camere con bagno ed un bagno per disabili ed al piano terra una sala riunioni, un laboratorio, un guardaroba e parte dei servizi del ristorante. Negli anni '90 il fabbricato è stato ampliato tramite una struttura in acciaio zincato, realizzando una sala ristorante completamente vetrata. Al piano seminterrato sono infine presenti una lavanderia, un magazzino e una centrale termica. La superficie interna netta è pari a mq 938 circa, oltre a

Maurizio Paparelli
Dottore Commercialista

tettoie, terrazzi, portico, nonché alla corte e al terreno circostante di catastali mq 23.808, compresa l'area di sedime del fabbricato. Il tutto corrispondente ad una superficie commerciale vendibile (ponderata) di mq 1.265 circa. Confini: stessa proprietà, via pubblica, salvo altri.

CATASTO FABBRICATI

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTEN ZA	SUPERF. CATAST.	RENDITA
25	132	.	U	D/2				€ 14.850,00

CATASTO TERRENI

FG	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
25	132		Ente urbano	-	0.28.15	€ 0,00	€ 0,00
25	133		Seminativo	4	0.26.00	€ 6,04	€ 5,37
25	184		Uliveto	2	0.52.60	€ 19,02	€ 10,87
25	670	AA	Pascolo arbor.	U	0.00.49	€ 0,04	€ 0,02
		AB	Uliveto	2	1.30.84	€ 47,30	€ 27,03

Valore di stima € 945.000,00

PREZZO BASE LOTTO

172.824,75 euro (Centosettantaduemilaottocentoventiquattro/75)

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

129.618,56 euro (Centoventinovemilaseicentodiciotto/56)

Rilancio minimo:

€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00

Stato dell'immobile: libero

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà spettanti a *omissis*, nata a *omissis*, il *omissis* e residente a *omissis*, Via *omissis*, *omissis*, C.F. *omissis*, su rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona (PG), Vocabolo Malandruga della superficie catastale di mq 676 e volumetria realizzabile pari a 360 mc., con accesso diretto dalla strada di lottizzazione. Confini: stessa proprietà (*omissis*), *omissis*, via pubblica, salvo altri.

CATASTO TERRENI

FG	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
25	559	AA	Pascolo	U	0.05.15	€ 0,24	€ 0,11
		AB	Seminativo arb	4	0.01.61	€ 0,46	€ 0,50

Valore di stima € 31.000,00

PREZZO BASE LOTTO

7.653,83 euro (Settemilaseicentocinquantatre/83)

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

5.740,37 euro (Cinquemilasettecentoquaranta/37)

Rilancio minimo:

€ 250,00 (duecentocinquanta/00) per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00

Stato dell'immobile: libero

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà spettanti a *omissis*, nata a *omissis*, il *omissis* e residente a *omissis*, Via *omissis*, *omissis*, C.F. *omissis*, su rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona (PG), Vocabolo Malandruga della superficie catastale di mq 614 e volumetria realizzabile pari a 327 mc., con accesso diretto dalla strada di lottizzazione. Confini: stessa proprietà (*omissis*), *omissis*, via pubblica, salvo altri.

CATASTO TERRENI

FG	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
25	560	AA	Pascolo	U	0.04.18	€ 0,19	€ 0,09
		AB	Seminativo arb	4	0.01.96	€ 0,56	€ 0,61

Valore di stima € 28.000,00

PREZZO BASE LOTTO

6.912,68 euro (Seimilanovecentododici/68)

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

5.184,51 euro (Cinquemilacentoottantaquattro/51)

Rilancio minimo:

€ 250,00 (duecentocinquanta/00) per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00

Stato dell'immobile: libero

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà spettanti a *omissis*, nata a *omissis*, il *omissis* e residente a *omissis*, Via *omissis*, *omissis*, C.F. *omissis*, su rata di terreno edificabile ubicata in Comune di Bettona (PG), Vocabolo Malandruga della superficie catastale di mq 640 e volumetria realizzabile pari a 341

Maurizio Paparelli
Dottore Commercialista

mc., con accesso diretto dalla strada di lottizzazione. Confini: stessa proprietà (*omissis*), *omissis*, via pubblica, salvo altri.

CATASTO TERRENI

FG	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
25	562		Seminativo arb	4	0.06.40	€ 1,82	€ 1,98

Valore di stima € 29.000,00

PREZZO BASE LOTTO

7.159,73 euro (Settemilacentocinquantanove/73)

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

5.369,80 euro (Cinquemilatrecentosessantanove/80)

Rilancio minimo:

€ 250,00 (duecentocinquanta/00) per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00

Stato dell'immobile: libero

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Andrea Battaglini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.fallcoaste.it>

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita DOTT. PAPARELLI MAURIZIO al seguente recapito: tel. 075.5996572,** o a mezzo mail all'indirizzo: studiopaparelli@gmail.com

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.
- 2) 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.

- 3) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, né avanzate pretese di eventuali conduttori. 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 in sede di valutazione dei beni.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura del Professionista Delegato e spese dell'aggiudicatario.
- 5) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- 6) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 7) 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.

E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile.

Il Delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

- Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

- 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 ultimo comma 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'Agazia 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.

- Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 (esecuzione per credito fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite. Entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dell'istituto di credito.
- Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo - istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

- **Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta**, esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. N.B. L'offerta compilata dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo **Offerta Telematica** scaricabile dal portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it> Entro il termine per la presentazione delle offerte dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo seguente).
- Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte 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/>
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

Maurizio Paparelli
Dottore Commercialista

gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

SI PRECISA

- che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.
- che 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;
- che il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'ordinanza.

1) Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

Nella domanda, l'offerente deve indicare:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronteretro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) 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;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Inoltre nella domanda l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come di seguito specificato;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- c) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16,00.

2) Versamento della cauzione

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al **10% del prezzo offerto**.
- b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore Zucchetti Software Giuridico SRL, IBAN **IT 71 X 03069 11884 100000010203** presso banca Intesa San Paolo S.p.A., filiale di Vicenza, specificando nella causale del bonifico **“Tribunale Perugia E.I. 95/2018 - versamento cauzione lotto n.”**.

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

c) la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. 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.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

10

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.fallcoaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **19/06/2026 alle ore 15:00.**

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

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 consentono di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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, si opera come segue:

- 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 caso di pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante, potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 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 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 di seguito.

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

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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.

Il Delegato provvederà a disporre la restituzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) e le spese, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato
- c) 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 dall'aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- d) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;
- e) gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- f) con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- g) il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

PUBBLICITÀ

Della vendita viene data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

Maurizio Paparelli
Dottore Commercialista

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

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 di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

14

**Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.fallcoaste.it>**

Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile", ovvero al custode giudiziario IVG Perugia al n. 075/5913525, ovvero alla mail visite@ivgumbria.com

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo aste@fallco.it, oppure contattare il numero 0444346211 in orari di ufficio.

Perugia, 21 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Maurizio Paparelli