



STUDIO LEGALE NASINI

Avvocato Agata Nasini

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Martiri Dei Lager n. 65

06128 - PERUGIA

Tel. 075 5725381 – Fax 075 5715277

TRIBUNALE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 251/2024 R.G. Es.

promossa da

“Altea SPV S.r.l.” e per essa “Prelios Credit Solutions S.p.A.”

◦ ◦ **O** ◦ ◦

Il sottoscritto **Avv. Agata Nasini**, quale Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., giusta ordinanza del 23.04.2026, comunicata in pari data, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **16.12.2026 alle ore 16:00** si terrà la vendita **SENZA INCANTO**, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-*ter* delle Disp. Att. C.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.2015, **dei seguenti beni immobili**

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di 1/1 su edificio cielo terra in aderenza con altre costruzioni a destinazione residenziale costituito da un fondo posto al piano terra, con ingresso autonomo, per una superficie commerciale di circa mq 21,00 e da un'unità immobiliare posta al piano primo e secondo composta da zona giorno al piano primo, zona notte e bagno al piano secondo collegati tra di loro con scala interna per una superficie commerciale di circa 46,00 mq; il tutto ubicato nel centro storico di Bastia Umbra (PG) in via Lago Persio n. 11; censito al NCEU di detto Comune al Foglio n. 10 part. n. 129, categoria A/5 (Abitazioni ultrapopolari), classe 1[^], consistenza 2 vani, rendita € 66,11. Confini: la suddetta unità confina con i le particelle 130, 119, 120, 634 salvo altri. -
GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: non regolare.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato

Valore di perizia €40.000,00 (Euro quarantamila/00)

Prezzo base di € 30.000,00

Offerta minima € 22.500,00

Rilancio minimo di €500,00

LA VENDITA AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1- Gli immobili saranno posti in vendita *SENZA INCANTO* in un *LOTTO UNICO* al prezzo base di €30.000,00 e offerta minima di €22.500,00

2- Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

3- L'offerta di acquisto deve essere depositata secondo le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, 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/>.

4- 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>.

5- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

6- 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>

7- L'offerta di acquisto, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e 583 c.p.c., **dovrà contenere:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, copia del documento di identità e del codice fiscale (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

b) **l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore a 1/4;**

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima che può essere consultata sul sito www.astalegale.net e sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente

all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita. 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;

- e) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- f) l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale;
- g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data dell'aggiudicazione.

8- La cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul c/c acceso dal Gestore della vendita telematica, Gobid.it, il cui IBAN è IT 43 K 01030 21100 000000414486 – causale “Versamento cauzione – Tribunale di Perugia – Es. imm. n. 251/2024”, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; la copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

9- Salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**; pertanto, si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

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

12- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

13- **In presenza di un'unica offerta**, pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il Delegato procederà all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

14- **In caso di più offerte valide (intendendosi valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato in ordinanza)**, si procederà a gara con modalità **asincrona** che avrà una 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; durante la durata della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè ***rilanci non inferiori a quelli su indicati a pena di inefficacia***; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte 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:

a) quando all'esito della gara tra 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;

b) 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.

15- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo, dedotta la cauzione, nonché degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista che il d.m. 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario e che saranno comunicati tempestivamente, **nel termine minore indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura nello stesso termine; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. secondo le modalità previste dall'ordinanza, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o 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. 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 delle esecuzioni 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 dell'attività criminose e di

finanziamenti del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

16- Il procuratore legale, cioè avvocato, che 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.

17- 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 approfittare, 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.

18- Dato che uno dei creditori è un Istituto bancario che ha concesso un credito fondiario, detto Istituto dovrà quantificare il credito comprensivo di capitale, interessi e spese entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare, dedotta la cauzione –a mezzo bonifico bancario- direttamente all'Istituto che ha concesso il credito fondiario, il prezzo fino ad integrale soddisfazione del credito per capitale, interessi e spese garantiti dall'ipoteca di primo grado e depositare la relativa quietanza presso lo Studio del professionista delegato e l'eventuale residuo sul conto intestato alla procedura e acceso presso **“Unicredit S.p.A.” – Corso Vannucci – Perugia**, entro 10 giorni, a pena di decadenza e perdita della cauzione. 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.

19- L'aggiudicatario che, per il pagamento del saldo del prezzo, volesse far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto intestato alla procedura.

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

21- 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.

22- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, cagioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per 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.

23- Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti a giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero il luogo indicato nell'ordinanza di delega. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario

24- *Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario IVG di Perugia – tel. 075 5913525.*

25- Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

26- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Professionista Delegato Avv. Agata Nasini, presso il Custode giudiziario IVG di Perugia, oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it.

Perugia, 22.09.2026

Il Professionista delegato

Avv. Agata Nasini

