

AVV. LEONARDO MARTINELLI
VIA RAFFAELLO CENTRO COMM.LE BIG CENTER S.N.C.
06081 FRAZ. SANTA MARIA DEGLI ANGELI – ASSISI (PG)

**DELEGATO TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 207/2022 R.G.E.**

PROMOSSA DA

----- OMISSIS -----

CONTRO

----- OMISSIS -----

Il sottoscritto AVV. LEONARDO MARTINELLI professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza resa nel procedimento esecutivo immobiliare n. 207/2022 R.G. del 16/05/2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni resa a verbale in pari data;

**AVVISA
CHE IL GIORNO 26/08/2026 ALLE ORE 10:00**

Presso il proprio studio in Assisi Frazione Santa Maria degli Angeli Via Raffaello s.n.c.

IV° VENDITA SENZA INCANTO

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

CON RIBASSO DI ¼ RISPETTO AL PRECEDENTE AVVISO

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

ABITAZIONE

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 – Sub.2 -
Categoria: A/4 - Classe 1 - Consistenza 9 vani - Superficie catastale:272mq - Rendita:
€. 241,70 - Indirizzo: VOCABOLO COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA piano:
S1-T-1.

Intestatari

----- OMISSIS -----

Confinanti

NORD Foglio 161 Part.63 Sub.1 - Corte comune

SUD Foglio 161 Part.63 Sub.1

OVEST Foglio 161 Part.63 Sub.1 - Corte comune

EST Foglio 161 Part.63 Sub.1 - Corte comune

Immobile in cattivo stato di conservazione e manutenzione e in completo stato di abbandono composta da un: piano seminterrato, piano terra e primo ciascuno autonomo e indipendente accessibili direttamente dall'esterno da una corte di pertinenza;

GARAGE

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 – Sub.3 -
Categoria: C/6 - Classe 1 - Consistenza 23mq- Superficie catastale:32mq - Rendita: €. 30,88 - Indirizzo: VOCABOLO COLLEVECCHIO SAN LEO BASTIA piano: T.

Intestatari

----- OMISSIS -----

Confinanti

NORD Foglio 161 Part.63 Sub.1 - Corte comune

SUD Foglio 161 Part.63 Sub.1

OVEST Foglio 161 Part.63 Sub.1 - Corte comune

EST Foglio 161 Part.63 Sub.1 - Corte comune salvo se altri.

Garage trasformato in abitazione in mediocre stato di conservazione e manutenzione in completo stato di abbandono posto a piano terra accessibile direttamente dalla corte esterna;

CORTE COMUNE

N.C.E.U. del Comune di Città di Castello, Foglio n. 161, particella n. 63 – Sub.1 -
Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2-3 piano: S1-T.

Confinanti

NORD Foglio 161 Part.61 ----- OMISSIS -----

SUD Foglio 161 Part.64 ----- **OMISSIS** -----

OVEST Foglio 161 Part.61 ----- **OMISSIS** -----

EST Foglio 161 Part.64 ----- **OMISSIS** -----

Corte comune ai due edifici attraversata da una strada interna priva di recinzione o cancelli e che presenta al suo interno diversi alberi ad alto fusto.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili sono localizzati all'interno di un contesto agricolo del Comune di Città di Castello – in loc, Sastrica, Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia e sono raggiungibili dallo svincolo Città di Castello Sud della S.S. 3bis, percorrendo la S.P. 106 in direzione Vocabolo Sasso - Collevocchio fino a raggiungere la chiesa Vecchia dove in prossimità si trova una strada vicinale collegata con la corte degli edifici pignorati.

All'interno della corte troviamo l'edificio principale (Edificio A) suddiviso in tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) autonomi e indipendenti e il garage di pertinenza trasformato in abitazione (Edificio B) posto a piano terra in prossimità del fabbricato principale.

Il fabbricato principale (Edificio A) costruito ante'67 è composto da una parte a sud con strutture portanti in muratura di pietrame, solai di piano in legno e pianelle e divisori interni in blocchi forati e da una parte a nord che si presenta a piano primo con strutture portanti verticali in laterizio e solai in acciaio e laterizio. Esternamente le facciate che si trovano in un mediocre stato di conservazione e manutenzione risultano in parte in pietra a faccia vista e in parte intonacate; la copertura a falde è composta da una struttura portante in parte a doppia orditura con travi principali ed arcarecci ed in parte da una capriata lignea ed arcarecci. Essa presenta manto di copertura in coppi ed è priva di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L' edificio A risulta composto da n.3 unità abitative autonome e indipendenti ciascuna posizionata a:

- piano seminterrato di altezza variabile accessibile dall'esterno mediante n.4 accessi di cui due posti all'interno di una loggia;

- • piano terra di altezza variabile accessibile dall'esterno mediante n.4 ingressi di cui 3 servono per accedere a magazzini e uno per accedere all'unità abitativa;
- • piano primo di altezza variabile che presenta soffitto in parte piano ed in parte inclinato con travi in legno a vista accessibile dall'esterno mediante una scala posta in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato.

Come descritto nella relazione peritale il fabbricato si trova in condizioni di pericolo grave e imminente pertanto al fine di proteggere la sicurezza e la pubblica incolumità è necessario effettuare dapprima interventi provvisori di messa in sicurezza e successivamente interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono il consolidamento strutturale dell'intero fabbricato.

Il garage (Edificio B) posto a piano terra accessibile direttamente dalla corte pertinenziale mediante una porta in legno a due battenti doveva costituire un accessorio all'edificio A ma di fatto è stato trasformato in abitazione. Esso costruito prima del 1967 presenta struttura portante in muratura di pietrame con solaio di copertura a doppia falda costituito da una doppia orditura di travi lignee e piastrelle a vista.

Gli edifici localizzati in un ambito rurale sono privi di collegamenti con le principali infrastrutture di carattere primario (acquedotto, fognatura, gas, telefonia) tranne l'elettricità.

Secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente – PARTE STRUTTURALE (approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016) il terreno posto in Città di Castello Loc. Sastrica - Vocabolo Collevocchio San Leo Bastia distinto al Catasto Terreni come fg.161 p.lla 63 è classificato in parte come:

- • ZONE BOScate E RELATIVE FASCE DI TRANSIZIONE (NTA-PS art. 101)
- • AREE AGRICOLE (NTA-PS art. 105)
- • EDIFICI SPARSI (NTA-PS art. 114)

Inoltre sono presenti i seguenti vincoli strutturali:

Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico

Zone boscate individuate dal PRG-PS

Zone boscate individuate dal PTCP (Art. 39, comma 7, Normativa di attuazione del PTCP)

Aree e siti interesse naturalistico ambientale

Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.);

Classe 4b – Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A.

Zoning Geologico – Tecnico

Area sottoposta a vincolo idrogeologico;

“Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica”
(Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa)

ed in parte a:

“Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica”
(Franosità IFFI)

Vincolo sismico

Zona sismica soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

In base alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sugli immobili oggetto di pignoramento è possibile il riuso degli Edifici esistenti ad uso residenziale ed è possibile intervenire ai sensi dell'art.91 comma 1 della LR 1/2015 nei singoli edifici con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In base alla tipologia costruttiva e alle informazioni attinte dai documenti visionati (atto di provenienza, ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55, certificazione catastale) si può ritenere che l'abitazione ed il garage trasformato in abitazione sono stati costruiti ante '67. Infatti i fabbricati oggetto di pignoramento accatastati il 14/01/1993 con Prot. n. 20532.2/1993 risultano visibili osservando l'ortofoto della Regione Umbria effettuata con volo IGM negli anni 1954-55 indicata in perizia. Dunque assunto che lo stato legittimo edilizio dei fabbricati risulta essere ante '67, dal confronto della planimetria catastale risalente al 1993 e quanto rilevato

in loco sono state accertate diverse difformità edilizie collocate temporalmente post 30 aprile 1998, come da atto di provenienza allegato alla presente Rep. 79354 del 30 aprile 1998 a rogito del notaio Dott.ssa Clara Calè, dove viene data una descrizione della consistenza degli edifici sovrapponibile con quanto accatastato nel 1993. Tali difformità edilizie riportate in perizia sono così distinte per edificio:

EDIFICIO A (Abitazione)

PIANO SEMINTERRATO:

- • Cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato adibiti a cantina e fondo in abitazione;
- • Ampliamento interrato in corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato con altezza $h=2.45m$ per la realizzazione di un locale accessorio (ripostiglio 2) di superficie netta pari a circa 10mq areato ed illuminato da una finestra dotata di grate;
- • Sul prospetto ovest demolizione di porzioni di muri portanti e finestre che delimitavano due fondi per realizzare un loggiato di accesso alla taverna;
- • Sul prospetto ovest sostituzione della porta di accesso al fondo con una finestra;
- • Sul prospetto est tamponatura di una finestra e realizzazione di un magazzino ad uso rimessa attrezzi esterna non comunicante con i locali principali dell'abitazione di superficie pari a 25mq e altezza pari a 2,40 m.

PIANO TERRA

- • Nel locale salone è stato eliminato il bagno e ricavato un ripostiglio nel sottoscala;
- • Sul prospetto est del salone è stata tamponata una finestra e spostato l'accesso;
- • All'interno del salone è stata tamponata l'apertura che collega lo stesso ad una camera.
- • Demolizione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo;

PIANO PRIMO

- Realizzazione di nuova scala esterna sul fronte nord dell'edificio per rendere autonomo il piano primo;
- Tamponatura della porta di accesso al vano scala interno;
- Apertura di n.2 finestre sul fronte ovest del fabbricato;
- Realizzazione di nuova apertura per accedere dal pianerottolo della scala esterna al sottotetto non abitabile (soffitta) sul fronte nord del fabbricato.
- Trasformazione di una porzione di sottotetto in un terrazzo cosiddetto “a tasca”.

EDIFICIO B (Garage trasformato in abitazione)

- Sul fronte ovest realizzazione di n.2 nuove aperture;
- Realizzazione di nuovo servizio igienico;
- Cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione;

Dalla perizia risulta verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune la possibile sanatoria degli abusi edilizi sui due edifici che ricadono in un'area vincolata definita dal PRG -PS come ZONE BOScate E RELATIVE FASCE DI TRANSIZIONE (NTA-PS art. 101). L'Ufficio Tecnico dei Vincoli del comune di Città di Castello al fine di verificare l'esistenza del vincolo ambientale sugli edifici A e B ha comunicato la necessità di una procedura di ripermetrazione area boscata da inoltrare al Comune di Città di Castello per accertare correttamente la sovrapposizione tra la Cartografia del PRG – Parte Strutturale ed il PCTP che definisce il vincolo. In perizia è rilevato che la richiesta di ripermetrazione area boscata in carta libera, a firma di Perito Agronomo Forestale va indirizzata alla c.a. dell'Ufficio di PRG, evidenziando il foglio e le particelle oggetto di richiesta, allegando estratto di mappa, relazione e documentazione fotografica. L'ufficio tecnico poi provvederà ad inoltrare il tutto all'AFOR con periodo di evasione circa 60gg.

Di conseguenza la ripermetrazione dell'area boscata è condizione essenziale per la verifica della sanabilità delle opere edilizie abusive; infatti, si possono presentare due scenari:

SCENARIO 1 (Edifici A e B che ricadono in area boscata)

Gli edifici A e B ricadono all'interno delle zone boscate e relative fasce di transizione e solo per alcuni interventi edilizi abusivi realizzati è possibile richiedere all'autorità amministrativa competente l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

I costi indicativi per la sanatoria di tali abusi divisi per edificio, stimati al momento della redazione della perizia, risultano così distinti:

SCENARIO 1 (Edifici A e B che ricadono in area boscata)

EDIFICIO A

Interventi edilizi di demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi al fine di eliminare superfetazioni, ampliamenti e volumi per un importo pari a 30'000 euro, accertamento di compatibilità paesaggistica per gli altri abusi con pagamento di una sanzione pecuniaria paesaggistica ai sensi della D.G.C. 508-2005 pari a 4'000,00 euro. Inoltre è necessario presentare una SCIA a sanatoria per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico gli interventi edilizi abusivi e pagare una somma a titolo di oblazione pari a 16'541,73,00 euro oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a 5'000 euro a carico del soggetto richiedente. Per questo scenario le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a 55'541,73 euro;

EDIFICIO B

SCIA a sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica per regolarizzare dal punto di vista edilizio e ambientale gli abusi edilizi con il pagamento di una sanzione pecuniaria paesaggistica ai sensi della D.G.C. 508-2005 pari a 4'000,00 euro e una somma a titolo di oblazione edilizia pari a 4'686,85 euro oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a 1'500 euro a carico del soggetto richiedente. Per il cambio di destinazione d'uso con opere le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a 10'186,85 euro.

SCENARIO 2 (Edifici A e B che non ricadono in area boscata)

EDIFICIO A

Permesso a sanatoria per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico gli interventi edilizi abusivi con pagamento di una somma a titolo di oblazione pari a

23'013,76 euro oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a 2'500 euro a carico del soggetto richiedente. Per questo scenario le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a 25'513,76 euro;

EDIFICIO B

SCIA a sanatoria per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico gli interventi edilizi abusivi con pagamento di una somma a titolo di oblazione pari a 4'686,85 euro oltre spese tecniche ed oneri accessori per un importo pari a 1'000 euro a carico del soggetto richiedente. Per questo scenario le spese di regolarizzazione paesaggistica ed edilizia oltre spese tecniche ed oneri accessori ammontano a 5'686,85 euro.

In questo caso dunque non è possibile definire in maniera univoca i costi per la sanatoria in quanto non è dato conoscere il parere AFOR sulla ripermimetrazione dell'area che definisce in quale scenario ricadono gli immobili oggetto di pignoramento; pertanto in perizia sono stati definiti due possibili giudizi di stima ed è stato assegnato al LOTTO n.1 come più probabile valore di mercato il valore medio tra i due scenari.

Inoltre la sanatoria di tali interventi edilizi è soggetta ai seguenti pareri per:

- 1) Vincolo idrogeologico in quanto la particella oggetto di pignoramento ricade in Area sottoposta a vincolo idrogeologico, in parte in "Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica" (Franosità IFFI) e in "Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica" (Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa);
- 2) Vincolo SIC Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) in quanto la particella oggetto di pignoramento ricade in Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A (Classe 4b);
- 3) Vincolo sismico soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

RIEPILOGO DATI CATASTALI DEL LOTTO

| FG | PART. | SUB | ZONA | MICRO | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
|----|-------|-----|------|-------|-----------|--------|-------------|---------|
|----|-------|-----|------|-------|-----------|--------|-------------|---------|

AVV. LEONARDO MARTINELLI
VIA RAFFAELLO CENTRO COMM.LE BIG CENTER S.N.C.
06081 FRAZ. SANTA MARIA DEGLI ANGELI – ASSISI (PG)

| | | | CENS. | ZONA | | | | |
|-----|----|---|-------|------|-----|---|--------------------------|----------------|
| 161 | 63 | 2 | | | A/4 | 1 | 9 VANI (272 mq) | Euro 241,70 |
| 161 | 63 | 3 | | | C/6 | 1 | 23 mq Sup. Cat. 32 mq | Euro 30,88 |
| 162 | 63 | 1 | | | | | | |

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e 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

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. De Filippo Andrea 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://ivgumbria.fallcoaste.it> -

Stato di Occupazione dell'immobile; Libero

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Leonardo Martinelli ai seguenti recapiti: tel.: 07.80.41.678 oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'istituto vendite giudiziarie di Perugia, ove lo stesso è nominato custode del compendio posto in vendita, da contattare ai recapiti sopra indicati.

PREZZO BASE LOTTO

103.728,09 (Centotremilasettecentoventotto/09)

Terzo Ribasso del 25%

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

77.796,07 (Settantasettemilasettecenonovantasei,07)

Rilancio minimo: Euro 1.800,00 (Milleottocento/00)

Valore di Stima Euro 245.874,00

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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.

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, né 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri ai sensi di legge.

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, 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.

- **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.
- 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, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo seguente).

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

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

1) Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da E. 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 all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

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. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: 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;
- 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

AVV. LEONARDO MARTINELLI
VIA RAFFAELLO CENTRO COMM.LE BIG CENTER S.N.C.
06081 FRAZ. SANTA MARIA DEGLI ANGELI – ASSISI (PG)

CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

e) 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;

f) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia;

g) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

h) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene;

i) 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 E. 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, più € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, con accredito già al momento del deposito dell'offerta sul seguente conto corrente intestato alla procedura IBAN **IT78H0344003006000000001068** presso Banco Desio Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa specificando nella causale del bonifico il nome del professionista delegato Avv. Leonardo Martinelli, la data dell'asta 26/08/2026 ore 10:00 - versamento cauzione Es. Imm. Tribunale di Perugia n. 207/22 RG.

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, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) 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 del deposito dell'offerta. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

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.

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

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

Le credenziali di accesso al portale (temporanee e univoche) verranno spedite dal Gestore all'indirizzo PEC che l'utente inserisce nella propria offerta telematica. Un invito a connettersi al proprio portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **26/08/2026 alle ore 10:00.**

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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.

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.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Gestore, dopo indicazioni del Professionista Delegato, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, 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, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica

soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione)

oltre la somma dovuta per fondo spese necessario per gli oneri tributari e spese di attività del professionista delegato ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

e) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) 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.

e) 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.

f) 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 entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita ex. art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato “Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. e sul sito di pubblicità fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

AVV. LEONARDO MARTINELLI
VIA RAFFAELLO CENTRO COMM.LE BIG CENTER S.N.C.
06081 FRAZ. SANTA MARIA DEGLI ANGELI – ASSISI (PG)

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.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.falcoaste.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".

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rimanda all'Ordinanza di Vendita la quale prevale in ogni caso su quanto previsto nel presente atto in ipotesi di eventuale discordanza.

Perugia, li 20/05/2026

Il Professionista Delegato

Firmato Digitalmente

Avv. Leonardo MARTINELLI