



TRIBUNALE DI PERUGIA
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

* * *

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 258/2024
Giudice della liquidazione giudiziale: Dott.ssa Sara Fioroni
Perito Estimatore:Geom. Massimo Mezzasoma
Professionista delegato alle operazioni di vendita:Dott. Maria Landi
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Gestore della vendita telematica:Aste Giudiziarie in Linea
Promossa da: OMISSIS
Debitore esecutato: OMISSIS

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA

GESTORE VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

La sottoscritta Dott. Maria Landi, professionista delegata alle operazioni di vendita, giusta delega ex. Art. 591/bis c.p.c. a firma del Giudice Dott.ssa Sara Fioroni e depositata in cancelleria in data 14.10.2025 relativa al procedimento di cui in epigrafe, visto il successivo provvedimento del G.E. del 28.04.2026 emesso ai sensi dell'art. 41 comma 2 T.U.B., con il quale è stata disposta la prosecuzione della procedura esecutiva nonostante l'intervenuta apertura della liquidazione giudiziale della società esecutata

AVVISA

che il giorno 24 Settembre 2026 alle ore 16.00

presso il proprio studio sito in Città di Castello (PG), Piazza Che Guevara n.2, tramite il gestore delle vendite telematiche <https://www.astetelematiche.it>, si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti n.1 e n.2 appresso descritti al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti. La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 sul portale <https://www.astetelematiche.it> alle condizioni di seguito riportate.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO N.1

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: € 129.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: €129.000,00

- **OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):** €96.750,00
- **RILANCIO MINIMO:** € 3.500,00

DIRITTI POSTI IN VENDITA.

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

- **Appezamento di terreno costituente unico blocco di complessivi catastali HA 05.86.40;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Torgiano in oggetto lungo la "Strada Col di Mezzo".L'appezzamento di terreno in oggetto prende accesso direttamente dalla via Col di mezzo, attraverso la particella n. 812 che risulta interposta tra le partt. 339 e205.

L'accesso risulta a livello stradale e perciò sufficientemente comodo per l'accesso di mezzi motorizzati. A livello morfologico l'appezzamento è disposto su due terrazzamenti aventi tra loro un dislivello di ca. 40 mt; ciascun terrazzamento può definirsi pressoché pianeggianti con leggere declivature che rimangono nell'ordine del 5% ca.Più in specifico, un primo terrazzamento va dalla zona di ingresso(comprendendo i terreni identificati con le partt. 75 - 813 - 812 - 101 - 60 - 73parte e 74 parte) sino al viottolo di intermezzo dell'appezzamento(ricomprendendo perciò anche le particelle attualmente locate 60 - 101 e 812);un secondo terrazzamento è quello che ricomprende le particelle dal viottolo citato fino al sottostante fosso e perciò le particelle 73 parte - 74 parte - 43 - 59- 72; nelle parti a confine del fosso si nota la presenza di canneti. Tutti i terreni descritti, seppur negli stessi si noti la presenza di vigneti, devono considerarsi incolti in quanto la maggioranza delle viti presenti non sono in produzione e risultano in stato di quasi totale abbandono; le poche in cui si riscontrano frutti non sono state oggetto di raccolta.

L'appezzamento di terreno in oggetto è posto in Comune di Torgiano in oggetto lungo la "Strada Col di Mezzo". Per meglio inquadrare il sito del compendio si specifica che lo stesso è posto a ca. 1 Km dall'inizio della Strada Col di Mezzo dalla sua intersezione con la via Torgianese (ca. 500 mt dai beni di cui al lotto n. 2); a sua volta l'intersezione è posta a ca. 2,5 dall'abitato periferico di Torgiano percorrendo la via Assisi (in prosecuzione via Torgianese) in direzione Bastia. Il contesto è chiaramente prettamente agricolo con insediamenti residenziali sparsi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE.

Catasto Terreni del Comune di Torgiano:

FGL	PART.	PORZ	QUALITA'	CL.	SUP.CAT. (HA)	R.D. €	R.A. €
-----	-------	------	----------	-----	------------------	-----------	-----------

17	43	AA AB	Vigneto Semin. arbor	2 3	01.09.00 00.17.10	57,34 5,57	53,48 6,62
17	59	AA AB	Vigneto Semin.Arbor.	2 3	00.48.00 00.22.20	25,25 7,23	23,55 8,60
17	60	AA AB	Vigneto Uliveto	2 2	00.31.44 00.07.86	16,54 2,95	15,43 1,62
17	72	AA AB	Vigneto Bosco Misto	2 2	00.00.64 00.27.66	0,34 2,22	0,31 0,29
17	73	AA AB	Vigneto Seminativo	2 4	00.39.00 00.67.50	20,51 15,22	19,13 15,69
17	74		Vigneto	2	00.18.00	9,47	8,83
17	75	AA AB	Vigneto Semin. arbor	2 3	00.36.00 00.07.80	18,94 2,54	17,66 3,02
17	101	AA AB	Vigneto Uliveto	2 2	00.63.04 00.02.96	33,16 1,11	30,93 0,61
17	812		Vigneto	2	00.76.86	4,30	37,71
17	813		Uliveto	2	00.11.44	4,30	2,36
			TOTALE		05.86.40		

Di fatto risultano effettuati i lavori minimi (nello specifico la trinciatura) per poter accedere ai fondi PAC, ma per il resto i vigneti stessi sono completamente da smantellare in quanto di età superiore a 40 anni. Gli interventi da realizzare per lo smantellamento in genere sono i seguenti:- Potatura e trinciatura dei sarmenti- Recupero e trasporto fuori dal vigneto dei fili, dei pali e dei tutori- Estirpo dei vecchi ceppi. Successivamente a tali operazioni, andrebbe previsto un recupero dei terreni,previa analisi chimico-fisica, da realizzare presso un laboratorio accreditato,così da poter realizzare interventi correttivi più appropriati, al fine di ripristinare le migliori condizioni d'uso dei suoli e renderli fruibili per successive coltivazioni annuali. Per scongiurare fenomeni di ricaccio dei tralci di vite, in genere è consigliabile lasciare riposare il terreno per almeno 1-2 anni, anche per consentire la riduzione della carica microbica, vegetale e animale potenzialmente patogena. Per i terreni in oggetto è stato effettuato accesso atti presso C.I.A. Umbria Agricoltori Italiani Umbria – Sede di Perugia, al fine di visionare ed estrapolare fascicolo aziendale ed avere informazioni su eventuali PAC in corso. Dall'accesso effettuato è scaturito che, su parte dei terreni interessati, è stata stipulata domanda di PAC; la superficie interessata è di HA 02.61.00 + HA02.21.00; l'importo totale spettante è di € 859,17 di cui € 348,79 già saldato.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Dall'esame del CDU risulta che i terreni in oggetto hanno la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Foglio 17 partt.: 43 - 59/parte - 73/parte – 74 – 75 – 812 – 713**Ambiti CR "ambiti dell'agricolo comune" di cui al TITOLO VI – Capo I –artt. 50 – 51 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

- Foglio 17 partt.: 60 – 101Ambiti CRI “ambiti di particolare interesse agricolo” di cui al TITOLO VI – Capo I – artt. 50 – 51 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente
- Foglio 17 partt.: 59/parte – 72 - 73/parteAmbiti CRb “aree boscate” di cui al TITOLO III – Capo II – art. 28 delleN.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

OCCUPAZIONE IMMOBILE.

Come da relazione del Custode gli immobili risultano essere liberi da persone a seguito di recesso concordato dal contratto di affitto di fondo rustico.

CUSTODE GIUDIZIARIO.

Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti recapiti: tel.075/5913525 o a mezzo mail all’indirizzo: visite@ivgumbria.com

RELAZIONE DI STIMA.

La **Relazione di Stima** del Geom. Massimo Mezzasoma, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all’ordinanza di vendita ed all’avviso di vendita nei siti internet:

-<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

-www.astetelematiche.it-

(In ogni caso, la Relazione di Stima deve essere consultata dall’offerente a cui si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni).

LOTTO N.2

VALORE DI STIMA DEL LOTTO:	€ 190.000,00
----------------------------	--------------

Come rideterminato nell’integrazione di perizia

PREZZO BASE D’ASTA: € 190.000,00

➤ **OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d’asta):** €142.500,00

➤ **RILANCIO MINIMO:** € 3.500,00

DIRITTI POSTI IN VENDITA.

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE.

- **Appezamento di terreno costituente unico blocco di complessivi catastali HA 08.09.20;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Torgiano in oggetto lungo la “Strada Col di Mezzo”.L’appezzamento di terreno in oggetto prende accesso direttamente dalla via Col di Mezzo, mediante una stradina interpoderale insistente sulla particella n. 32 (sempre di proprietà della società ma NON oggetto d pignoramento) che risulta corrente a confine con le particelle 33 e 34 del presente lotto. L’accesso e la strada interpoderale risultano con declivi non degni di nota per cui risulta sufficientemente comodo per l’accesso di mezzi motorizzati. Tutte le superfici prese in esame risultano ben accorpate, insistono in zona vitivinicola altamente vocata, perlopiù pianeggiante con leggeri declivi nell’ordine massimo del 7 %.Allo stato attuale risultano coltivate con vigneti altamente specializzati e in piena produzione (anno di impianto tra il 2002 e il 2005),

muniti anche di impianto di irrigazione ad ala gocciolante appesa al cordone orizzontale speronato, attualmente alimentato da attingimento presso un pozzo ubicato in una particella di proprietà dell'attuale conduttore. I vigneti godono di ottima esposizione e si presentano perfettamente curati e lavorati; nella particella 33, posta a fianco dx della strada di accesso dalla via Col di Mezzo, si segnalano alcune tare per morie da mal dell'esca, in ragione di circa 6.500 mq e perciò incidenti per ca. l'8% della superficie totale dell'appezzamento.

Altre tare di ca. mq 1.000 sono ascrivibili alle capezzagne, siepi arbustive etc. E' stato reperito lo schema viticolo aggiornato nel quale è possibile estrapolare per ciascuna particella la superficie distinta per singola tipologia di vitigno.

Nello schema sottostante si riportano le varie specie di vitigno con indicazione arrotondata della superficie e le particelle interessate:

Varietà	Superficie (ettari)	Sesto d'impianto (mt)	Particelle
Grechetto	2,90 ca	2,50-2,70	28-33-34-37-42
Sangiovese	0,05 ca	"	28
Cabernet Sauvignon	2,30 ca	"	28-87-88
Merlot	1,00 ca	"	28-35
Pinot grigio	0,55 ca	"	28
Souvignon blanc	0,65 ca	"	33
Totale	7,45 ca		

L'appezzamento di terreno in oggetto è posto in Comune di Torgiano in oggetto lungo la "Strada Col di Mezzo". Per meglio inquadrare il sito del compendio si specifica che lo stesso è posto a ca. 500 mt dall'inizio della Strada Col di Mezzo dalla sua intersezione con la via Torgianese (ca. 500 mt dai beni di cui al lotto n. 1); a sua volta l'intersezione è posta a ca. 2,5 dall'abitato periferico di Torgiano percorrendo la via Assisi (in prosecuzione via Torgianese) in direzione Bastia. Il contesto è chiaramente prettamente agricolo con insediamenti residenziali sparsi.

Catasto Terreni del Comune di Torgiano:

FGL	PART.	PORZ	QUALITA'	CL.	SUP.CAT. (HA)	R.D. €	R.A. €
19	28	AA	Vigneto	1	04.68.00	375,12	253,79
		AB	Semin. arbor	3	00.51.30	16,70	19,87
19	33	AA	Vigneto	1	01.58.00	126,64	85,68
		AB	Semin.Arbor.	3	00.13.70	4,46	5,31
19	34		Vigneto	1	00.59.30	47,53	32,16
19	35	AA	Vigneto	1	00.16.00	12,82	8,68
		AB	Seminativo	3	00.01.50	0,49	0,58
19	37		Vigneto	1	00.20.70	16,59	11,23
19	42		Vigneto	1	00.06.90	5,53	3,74

19	87	Aa ab	Vigneto Seminativo	1 3	00.03.00 00.00.20	2,40 0,07	1,63 0,08
19	88		Vigneto	1	00.10.60	8,50	5,75
			TOTALE		08.09.20		

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Dall'esame del CDU risulta che i terreni in oggetto hanno la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Foglio 19 partt.: 28 – 33 – 34 – 35 – 37 – 42 – 87 – 88** Ambiti CR "ambiti dell'agricolo comune" di cui al TITOLO VI – Capo I – artt. 50 – 51 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente.

Sono gravati da "vincolo cubatura" a favore del comune di Torgiano i beni distinti al C.T. del comune di Torgiano al Foglio 19 partt. 28-33.

OCCUPAZIONE IMMOBILE.

Contratto di Affitto di Fondo Rustico in data 21/02/2020 a Rogito Notaio Marco Carbonari (rep. 80569 racc. 25468) Trascritto a Perugia in data 19/03/2020 al n.4994 r.p.; successivamente modificato con Contratto a Rogito Notaio Marco Carbonari (rep. 81211 racc. 25841) Trascritto a Perugia in data 12/05/2021 al n.9365 r.p.

Come da ordinanza del GE del 14/10/2025 il contratto è opponibile alla procedura esecutiva, il perito ha valutato congruo il relativo canone.

CUSTODE GIUDIZIARIO.

Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti recapiti: tel.075/5913525 o a mezzo mail all'indirizzo: visite@ivgumbria.com

RELAZIONE DI STIMA.

La **Relazione di Stima** del Geom. Massimo Mezzasoma, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita nei siti internet:

-<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

-www.astetelematiche.it-

(In ogni caso, la Relazione di Stima deve essere consultata dall'offerente a cui si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni).

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque **tranne l'esecutato**.
- 2) Gli immobili saranno posti in vendita al seguente prezzo base: LOTTO n.1 prezzo base € 129.000,00 e lotto n.2 prezzo base € 190.000,00;
- 3) **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o per 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.

- 4) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.
- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese 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. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
- 6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

- 7) Tutte le notizie ed i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'Ordinanza di delega e dell'Avviso di vendita sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
- 8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 9) Gli **oneri tributari** e le spese del professionista che il DM 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 10) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. 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; l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- 11) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 12) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- 13) Il Custode nominato è l'Istituto Vendite Giudiziarie mail: visite@ivgumbria.com-Tel 075 5913525.
- 14) Il Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea sul sito <https://www.astetelematiche.it>, tel. 0586.20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 e dalle ore 18.00 nei giorni feriali; email: assistenza@astetelematiche.it, che gestirà la vendita tramite la propria piattaforma.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **esclusivamente in via telematica**, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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 Gestore della Vendita Telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata **entro le ore 12,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della

Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, personalmente, (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.. Sono esclusi l'esecutato e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto per legge.

ULTERIORE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA.

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

1) L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

il cognome, 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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale previa autorizzazione del giudice tutelare. All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale. 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; dovrà essere anche allegato il Certificato del Registro delle Imprese - aggiornato- da cui risultino i poteri del legale rappresentante e copia fotostatica di un documento di riconoscimento del legale rappresentante in corso di validità e del codice fiscale;

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il numero di lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- c) il termine di pagamento del pezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **120 giorni dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

- e) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- f) copia della contabile del versamento della cauzione.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

- 2) La **cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente codice **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 (intestato al Gestore della Vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., acceso presso Banca Sella S.p.a.-) specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione proc. es. imm. n.258/2024 Tribunale di Perugia, la data dell'asta 24.09.2026 ore 16.00, LOTTO n."**.

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

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

- 3) 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.
- 4) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari e fiscali** conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo. 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.
- 5) Salvo quanto disposto nel successivo punto 6), il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno indicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del

sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

- 6) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'ara 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: - a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;
- 7) 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.
- 8) Il professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla eventuale presenza delle parti e dei creditori non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
- 9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.astetelematiche.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 24.09.2026 alle ore 16:00.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte 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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

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, 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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 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:

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; 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 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. Quando all'esito della gara tra gli 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 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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 2) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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'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;
- 6) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore

ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte - mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

Nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.

Per maggiori informazioni si prega di contattare il Professionista Delegato alle operazioni di vendite Dott. Maria Landi: tel.329.7446469; (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: dottmaria.landi@gmail.com, o il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie, mail: visite@ivgumbria.com-Tel 075 5913525.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge
Perugia, 21.05.2026

Il Professionista Delegato

Dott. ssa Maria Landi
