

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 78/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

- OMISSIS -

CONTRO

- OMISSIS -

Il sottoscritto **Avv. Andrea Partenzi**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 17 marzo 2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, **Dott.ssa Giulia Busti**, depositata in cancelleria in data 17.03.2026,

AVVISA

CHE IL GIORNO 14 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 10:00

presso il proprio studio sito in Assisi (PG) frazione Santa Maria degli Angeli Via Raffaello S.n.c. si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

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

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritto posto in vendita: nuda proprietà per la quota di 1/1 e usufrutto per la quota di 1/1, in Comune di **Castiglione del Lago** (PG), frazione Badiaccia, **Via Cortona n. 3/B**.

Trattasi di intero fabbricato a destinazione residenziale composto da due unità immobiliari indipendenti, oltre a corte pertinenziale comune e due rate di terreno, come di seguito descritto:

A) Abitazione al piano terra

- **Catasto Fabbricati:** Foglio 2, Particella 45, Sub. 2 – Cat. A/2, Cl. 3, vani 4,5 – Sup. Cat. Totale 102 mq (escluse aree scoperte 94 mq) – Rendita € 290,51 – Indirizzo: Loc. Trasimeno, piano T.

- Composta da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera (superficie commerciale mq 59,60 ca.), oltre a fondo, wc, ex centrale termica e portico esclusivo (superficie commerciale complessiva mq 56,22 ca., ragguagliata a mq 16,86).
- **Stato di occupazione:** occupato senza titolo.

B) Abitazione ai piani primo e secondo (sottotetto)

- **Catasto Fabbricati:** Foglio 2, Particella 45, Sub. 3 – Cat. A/2, Cl. 3, vani 8,5 – Sup. Cat. Totale 185 mq (escluse aree scoperte 175 mq) – Rendita € 548,74 – Indirizzo: Via Cortona n. 3/B, piani 1-2.
- **Piano primo:** soggiorno (da cui diparte scala interna per il piano secondo), pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, wc, ripostiglio (superficie commerciale mq 110,40 ca.), oltre a due terrazzi scoperti (superficie commerciale complessiva mq 40,90 ca., ragguagliata a mq 10,22).
- **Piano secondo (sottotetto):** mansarda, cucina, wc (superficie commerciale mq 53,30 ca.), oltre a terrazzo a tasca (superficie commerciale mq 4,48 ca., ragguagliata a mq 1,10). I due piani sono collegati da scala interna.
- **Stato di occupazione:** occupato in forza di contratto di locazione stipulato il 10.01.2024 ad uso abitativo registrato (scadenza 10.01.2028, canone annuo € 1.800,00), nonché da uno dei soggetti esecutati ivi residente.

C) Corte pertinenziale comune

- **Catasto Fabbricati:** Foglio 2, Particella 45, Sub. 1 – Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 2 e 3 (superficie catastale mq 2.870 ca.).

D) Terreno

- **Catasto Terreni:** Foglio 2, Particella 43 – Seminativo Arborato, Cl. 3, sup. 410 mq – R.D. € 1,69 – R.A. € 1,69.
- **Stato di occupazione:** libero.

E) Terreno

- **Catasto Terreni:** Foglio 2, Particella 143 – Seminativo Arborato, Cl. 3, sup. 1.020 mq – R.D. € 4,21 – R.A. € 4,21.
- **Stato di occupazione:** libero.

Il tutto con le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

FG	PART.	SUB	ZONA	CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
2	45	2	—		A/2	3	4,5 vani (102 mq)	€ 290,51
2	45	3	—		A/2	3	8,5 vani (185 mq)	€ 548,74
2	43	—	—		Semin. Arb.	3	410 mq	R.D. € 1,69
2	143	—	—		Semin. Arb.	3	1.020 mq	R.D. € 4,21

Intestazione catastale: - OMISSIS -

PREZZO BASE LOTTO

€ 171.500,00 (euro centosettantunomilacinquecento/00)

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

€ 128.625,00 (euro centoventottomilaseicentoventicinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 72/2026 del 19.01.2026 rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago (PRG-PS approvato con D.C.C. n. 39/2016 e PRG-PO approvato con D.C.C. n. 27/2018):

- **Particella 43:** Spazio rurale – Aree agricole; Aree agricole di pregio; Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ex LR 11/05 art. 3 c. g) – APOT n. 01.
- **Particella 143:** Spazio rurale – Aree agricole (parte); Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti – APOT n. 01 (parte); Spazio urbano – Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali (parte).
- **Particella 45:** Spazio urbano – Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali.

Le particelle non risultano percorse dal fuoco (elaborato PRG-PS G.8, aggiornamento 2024, approvato con D.C.C. n. 31/2025).

Lo stato dei luoghi **non risulta pienamente conforme** rispetto all'ultimo titolo edilizio valido (Concessione Edilizia a Sanatoria L. 47/85 n. 1067 del 22.11.2000). Sussiste tuttavia l'Autorizzazione Paesaggistica n. 125/2021 del 29.12.2021 (valida fino al 08.07.2026) e la

possibilità di presentare nuova SCIA a sanatoria come indicato nella Comunicazione preventiva di irricevibilità del 27.01.2022.

L'unità immobiliare al piano terra (sub. 2) **non è conforme** catastalmente per diversa distribuzione degli spazi interni e diversa apertura sul prospetto posteriore. L'unità ai piani primo e secondo (sub. 3) è **conforme** catastalmente.

I costi stimati per le regolarizzazioni ammontano complessivamente a € 4.000,00 (€ 1.000,00 per regolarizzazione catastale + € 3.000,00 per regolarizzazione edilizia), già considerati nella determinazione del prezzo base.

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, presentando 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 **geom. Alessandro Ercolanoni** 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, consultabile sui siti internet: www.astalegale.net – <https://ivgumbria.fallcoaste.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

RECAPITI

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita **Avv. Andrea Partenzi** ai seguenti recapiti: tel.: **075.80.41.678**; PEC: andreapartenzi@pec.ordineavvocati.perugia.it, 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: ivgperugia@pec.it.

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.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi degli artt. 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

È 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 dall'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.
- L'aggiudicatario è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle 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, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 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 13 ottobre 2026** (giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte), esclusivamente in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE S.r.l.** ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

N.B. L'offerta compilata dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

La cauzione dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica e **EDICOM FINANCE S.R.L.** al seguente indirizzo IBAN;

IT02A0326812000052914015770 – BANCA SELLA S.P.A. – INTESTATO A EDICOM FINANCE S.R.L.

La vendita verrà gestita tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

La cauzione, a pena di inefficacia dell'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;

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore legale speciale 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.;

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> 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 del gestore della vendita telematica 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 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 (fronte-retro) 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 CCAA 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 artt. 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 € 16,00.
- l)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- m)** l'indicazione che il pagamento del prezzo e degli oneri tributari avverrà nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- n)** 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;

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 sul conto corrente del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE S.r.l.**, al seguente indirizzo IBAN;

IT02A0326812000052914015770 – BANCA SELLA S.P.A. – INTESTATO A EDICOM FINANCE S.R.L.

La vendita verrà gestita tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

La cauzione, a pena di inefficacia dell'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; specificando nella causale del bonifico: «RGE 78/2025 TRIBUNALE DI PERUGIA – Avv. Partenzi – asta 14/10/2026 ore 10:00 – versamento cauzione».

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

d) **La cauzione dovrà risultare già accreditata sul conto corrente del gestore al momento del deposito dell'offerta**, a pena di inefficacia della medesima.

e) 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 al momento dell'apertura delle buste. 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 del gestore **EDICOM FINANCE S.r.l.** secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **14 ottobre 2026 alle ore 10:00**.

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

In caso di offerta unica

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 segnala al G.E. di valutare se ripetere l'asta alle stesse condizioni (telematica asincrona, senza incanto, 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

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 **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 di **€ 3.500,00** 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.

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 versata 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 conto cauzione), unitamente agli oneri tributari e alle spese che saranno tempestivamente comunicati dal delegato.

c) Il mancato versamento del saldo prezzo 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) Entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.Lgs. 231/2007), a pena di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

f) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

PUBBLICITÀ

Della vendita viene data pubblica notizia con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" ai sensi degli artt. 490, 1° comma, e 631-bis c.p.c. e sul sito di pubblicità fornito dalla società **ASTALEGALE.NET** in virtù della Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia, nonché sul sito del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE S.r.l.**

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli artt. 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*" 07/02/2008, G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita e relativi allegati compresa la perizia di stima è consultabile anche sui seguenti siti internet: www.astalegale.net – <https://ivgumbria.fallcoaste.it>
<https://pvp.giustizia.it/> <http://www.garavirtuale.it/> <http://www.garavirtuale.it/>

Per visionare l'immobile potrà formularsi richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> usando l'apposito tasto "*Prenotazione visita immobile*".

Maggiori informazioni ai sensi di legge possono essere chieste anche presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia e presso il delegato alle vendite Avv. Andrea Partenzi Tel 075.80.41.678 PEC andrea.partenzi@avvocatiperugiapec.it.

RIEPILOGO DATE

Evento	Data
Pubblicazione avviso	Entro il 15 giugno 2026
Termine presentazione offerte	13 ottobre 2026, ore 12:00
Esame delle offerte	14 ottobre 2026, ore 10:00
Gara telematica asincrona (in caso di pluralità di offerte)	48 ore dalla dichiarazione di apertura
Deliberazione finale (all'esito della gara)	Giorno successivo al termine della gara

Evento	Data
Saldo prezzo e oneri accessori	Entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o minor termine indicato nell'offerta)

Si precisa che per quanto non previsto dal presente avviso si rinvia anche all'ordinanza di vendita di cui viene data pubblicazione.

Perugia, 10 giugno 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Partenzi