

TRIBUNALE DI PERUGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 139 / 2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} Giulia Busti
Professionista Delegato: Dott. Gregorio Dini
Custode Giudiziario: IVG - tel. 075/5913525 – mail: visite@ivgumbria.com
Gestore della Vendita: ASTA LEGALE.NET SPA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Gregorio Dini, con studio in Città di Castello , viale Moncenisio 28 in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del 12 maggio 2026 emessa dal giudice dell'esecuzione del tribunale di Perugia dott.^{ssa} Giulia Busti,

RENDE NOTO

che il giorno **09/12/2026** alle ore 811:00 presso lo studio del professionista delegato come sopra rubricato, procederà tramite il portale www.spazioaste.it alla **vendita senza incanto con modalità di vendita telematica ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015** dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia:

LOTTO Unico

Piena proprietà pari ad 1/1 su

Il compendio è costituito dai seguenti beni censiti catastalmente come segue:

Beni censiti al Catasto Fabbricati, foglio 114 di Città della Pieve,

n. distintivo	tipologia immobile	p.lla	sub.	categ. classe	consist. mq	sup. catast. mq	rendita €	indirizzo	diritti e oneri reali
F1	casa colonica	26		D/10			5,094,00	Voc. Salci piano S1, T, 1	Proprietà 1/1 a fv.. di omissis
F2, F3	piscina, cisterna								
F4	corte esclusiva	152	1	b.c.n.c					
F5	stalla equini	152	2	C/6 2	97	Totale 120	175,34	Voc. Il Felcino piano T	
F6	rimessa attrezzi	152	3	C/6 2	100	Totale 114	180,76	Voc. Il Felcino piano S1	

Beni censiti al Catasto Terreni, foglio 114 di Città della Pieve

n. distintivo	p.lla	sub. porz.	qualità	classe	superficie mq	deduzioni	Redd.Dom €	Redd.Agr €	note	diritti e oneri reali
T1	25		uliveto	3	620		0,96	0,32	variazione del 15/05/2014	
T2	26		ente urbano		1.695	B18			variazione del 25/03/2010	
T3	53	AA	seminativo	4	2.363	B18	6,83	9,76		

		AB	uliveto	3	1.127	B18	1,51	0,58	variazione del 13/06/2025
T4	113		bosco misto	3	62.581	B18	22,62	6,46	frazionamento 23/02/2010
T5	115		bosco misto	3	7.480	B18	2,70	0,77	variazione del 10/08/2024
T6	116		pascolo arb	U	1.190	B18	0,74	5,53	frazionamento 23/02/2010
T7	117		bosco misto	3	668	B18	0,24	0,07	variazione del 10/08/2024
T8	118		seminativo	4	132	B18	0,38	0,55	frazionamento 23/02/2010
T9	119		pascolo arb	U	10.035	B18	6,22	46,64	frazionamento 23/02/2010
T10	121		bosco misto	3	1.021	B18	0,37	0,11	variazione del 10/08/2024
T11	122		bosco misto	3	748	B18	0,27	0,08	variazione del 10/08/2024
T12	124		bosco misto	3	2.489	B18	0,90	0,26	variazione del 10/08/2024
T13	126	AA	bosco misto	3	27	B18	0,02	0,01	variazione del 10/08/2024
		AB	uliveto	3	14	B18	0,02	0,01	
T14	127		uliveto	3	2.128	B18	2,86	1,10	frazionamento 23/02/2010
T15	128		bosco misto	3	218	B18	0,08	0,02	variazione del 10/08/2024
T16	134		pasc.cesp	U	877	B18	0,05	0,18	frazionamento 23/02/2010
T17	135	AA	seminativo	4	40.238	B18	116,37	166,25	variazione del 08/06/2020
		AB	uliveto	3	1.175	B18	1,58	0,61	
T18	138	AA	seminativo	4	2.609	B18	7,55	10,78	variazione del 15/04/21
		AB	uliveto	3	275	B18	0,37	0,14	
T19	151	AA	uliveto	3	634	B18	0,49	0,19	costituzione 20/02/1997
		AB	sem.arb	3	4.325	B18	16,98	18,99	costituzione 20/02/1997
T20	152		ente urbano		657				costituzione 20/02/1997

Proprietà 1/1 a fv.. di
omissis

Di seguito è rimessa una breve “legenda” utile ad una migliore descrizione dei beni

- **T1 - T20**: terreni con soprassuolo boscato, terreni agricoli, enti urbani e superfici pertinenziali, il tutto complessivamente pari a ha 14,5326;

- **F1:** casale colonico abitativo a due livelli, con due appartamenti adibiti ad agriturismo, ciascuno con superficie lorda di mq 136;
 - **F2:** piscina natatoria pertinenziale ed accatastata unitamente a F1;
 - **F3:** cisterna idrica interrata e altre opere pertinenziale ed accatastata unitamente a F1;
 - un annesso agricolo a due livelli, ciascuno pari a circa mq 120, adibito a: **F4**, corte esclusiva; **F5**, stalla equini; **F6:** rimessa attrezzi
- Altri beni non direttamente pignorati:
- **F7:** maneggio, opera connessa al compendio;
 - **F8:** fienile tunnel, struttura non accatastata, non autorizzata, non sanabile, da rimuovere dal compendio;
 - **F9:** cancello, opera connessa al compendio.

Ubicazione, contesto, servizi offerti

I beni sono ubicati nel Comune di Città della Pieve, in Vocabolo Felcino n. 24, in un contesto rurale a bassa densità abitativa e a prevalente vocazione agricola, caratterizzato da un paesaggio di apprezzabile qualità estetica, contraddistinto dalla presenza di superfici boscate alternate a terreni agricoli con oliveti ed ex seminativi attualmente condotti a pascolo.

Stato occupazione: occupato dal debitore

Prezzo base: € 941.000,00

Offerta minima: € 705.750,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agronomo Paolo Carucci che deve essere consultata dall'offerente e 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 ivi comprese eventuali abusi urbanistici da sanare o meno, e consultabile sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti ASTALEGALE.NET. – www.spazioaste.it

TUTTE le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì).

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) 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, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 e 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, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti compresa la sentenza di fallimento e/o la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, che saranno cancellate a cura e spese della procedura; con specifico riferimento all'aggiudicatario si precisa che il medesimo è tenuto al versamento a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede id riparto gli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità

4) Tutte le altre spese, compresi gli oneri tributari, fiscali, derivanti dalla vendita, ad eccezione di quelle di cui al punto precedente, sono poste a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 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; l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto nonchè dei compensi posti a suo carico e spettanti a norma del decreto ministeriale 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato; il delegato depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese ed 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 prezzo.

5) In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o dal terzo senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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 attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. 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.

8) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso, sul sito internet della società designata alla pubblicità on-line.

9) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

10) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il custode giudiziario ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o accedendo al sito internet ASTALEGALE.NET e www.spazioaste.it sul quale potrà consultare l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e l'elaborato peritale;

11) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

12) Nel caso si tratti di primo tentativo di vendita 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.;

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il custode giudiziario, IVG (Istituto Vendite Giudiziario), assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il seguente recapito telefonico e mail (tel. 075/5913525 – mail visite@ivgumbria.com).

1. FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

A) CONTENUTO OFFERTE

I soggetti intenzionati a partecipare all'asta, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, devono presentare personalmente o tramite procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e art. 583 c.p.c., la loro offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì).

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Se **l'offerente è persona fisica**: il cognome e 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, dovrà essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge.

Se **l'offerente è minorenni e/o interdetti e/o inabilitati**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se **l'offerente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

Se **l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'identificazione del bene

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;

- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente per la procedura IBAN IT75A0326822300052136399670 (conto corrente intestato al gestore della vendita Astalegale.net spa) - CAUSALE: ***"Tribunale di Perugia E.I. 139/2025, LOTTO UNICO, versamento cauzione"***.

Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla offerta.

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;

in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

All'offerta devono essere allegati: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**, (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it e con supporto tecnico al garaimmobiliare@astalegale.net e tel. 0280030021 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) della Astalegale.net all'interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente, pena l'inammissibilità. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta telematica ai sensi dell'art. 571 c.p.c. può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante 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'art. 579 ultimo comma c.p.c. e art. 583 c.p.c.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al gestore della vendita al seguente indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net _ oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero e tel. 0280030021 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00)

IN OGNI CASO

L'offerta presentata:

- a. deve intendersi quale **offerta irrevocabile d'acquisto**, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- b. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari 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 e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione;
- c. Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso.
- d. Sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La cauzione versata:

- a. Sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento;
- b. Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario
- c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.

2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **09.12.2026 alle ore 11:00** presso lo studio del delegato in Città di Castello Viale Moncenisio n. 28, il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito www.spazioaste.it della Astalegale.net mediante le credenziali di accesso ricevute unitamente all'invito a connettersi, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta, provvedendo a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di vendita o, comunque, dall'avviso di vendita.

B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Terminata la precedente fase, il professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita attraverso la connessione al portale del gestore delle vendite.

In presenza di un'unica offerta

Se l'offerta è per un importo superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta nei limiti di un quarto il professionista delegato opererà come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad. esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che vi sia 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In presenza di più offerte valide

Il professionista procederà ad avviare la gara, che si svolgerà 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 in giorni festivi (salvo eventuali decisioni assunte dal referente della procedura durante le operazioni di vendita), ponendo l'offerta più alta come base d'asta. Se non può individuarsi una

migliore offerta in base all'entità del prezzo, il professionista delegato tiene conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso a pena di efficacia.

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.

Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 al punto C.

AstaLegale.net allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

C. AGGIUDICAZIONE

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Quando all'esito della gara tra 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 è 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 migliore offerente.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o entro il termine inferiore indicato nell'offerta** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del saldo 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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario la somme dovute a saldo prezzo dovranno essere versate sull'IBAN indicato dal creditore fondiario al netto delle somme necessarie per le spese della procedura e della eventuale liberazione del bene a seguito di indicazione del delegato che indicherà la parte del saldo prezzo da versare al fondiario e la parte del saldo prezzo da versare sul conto della procedura. L'aggiudicatario, nei 10 giorni successivi al pagamento eseguito in favore del fondiario, depositerà presso il delegato l'originale della quietanza di pagamento rilasciata dall'istituto di credito;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore 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.

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 dida parte dia fronte di contratto di mutuo a rogito delrepe che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia e del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585c.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 allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spesa per la procedura

In caso di vendita o assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ex artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. del 19.07.2022 per la prima pubblicazione

- pubblicazione internet ed altri mezzi nello stesso termine indicato per la pubblicità del portale delle vendite pubbliche , prima del termine della presentazione delle offerte , avvalendosi del servizio offerto dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa del 5263/16 stipulato il 28.12.2016 con il Tribunale di Perugia salvo diversi provvedimento.

Città di Castello, 09.06.2026

Il professionista delegato alla vendita

Dott. Gregorio Dini

