



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

R.G. 91/2014

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Carlo Berretti**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., nel procedimento di **Esecuzione Immobiliare n. 91/2014**, giuste ordinanze di vendita del **19/06/2025** e dell'**11/07/2025** a firma del giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, **Dott.ssa Rosa Lavanga**;

AVVISA

che il giorno **22 SETTEMBRE 2026** alle ore **11:00** si procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

con le modalità previste dagli artt. 569 c.p.c. e 161-ter disp. att. c.p.c., attraverso l'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte di acquisto che verranno effettuate tramite il portale

<https://www.fallcoaste.it>

nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti beni immobili limitatamente ai Lotti n. 1, 2 e 4, relativi all'Esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

effettuate in base alle relazioni peritali del **Geom. Luca Caini** del 07/12/2024, del 17/05/2025 e del 30/06/2025 cui si rimanda. Si precisa che il Lotto n. 3 è già stato oggetto di vendita in precedente esperimento e, pertanto, non forma parte del presente avviso.

LOTTO 1-MAGIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Magione (PG), Via dei Pioppi n. 27, a prevalente destinazione abitativa, non ancora ultimato, entrostante a terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale di catastali mq. 1.196, comprendente:

- magazzino al piano interrato, della superficie lorda (comprensiva delle murature

perimetrali) di circa mq. 82;

- n. 9 autorimesse al piano interrato, della superficie lorda complessiva di circa mq. 169;
- negozio al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 135;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 63, oltre a balconi per circa mq. 20;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 68, oltre a balconi per circa mq. 10;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 62, oltre a balconi per circa mq. 13;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 63, oltre a balconi per circa mq. 20;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 68, oltre a balconi per circa mq. 10;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 63, oltre a balconi per circa mq. 13;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 63, oltre a balconi per circa mq. 20, con annesse soffitte al piano quarto, realizzate abusivamente, da demolire, della superficie lorda di circa mq. 86, oltre a terrazze per circa mq. 44;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 65, oltre a balconi per circa mq. 10;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 63, oltre a balconi per circa mq. 13, con annesse soffitte al piano quarto, realizzate abusivamente, da demolire, della superficie lorda di circa mq. 86, oltre a terrazze per circa mq. 44.

Il fabbricato in esame, realizzato nel 2008-2009 e non ancora completato sia per alcune unità immobiliari, sia per le parti condominiali (lavori abbandonati da anni), presenta struttura in conglomerato cementizio armato ordinario gettato in opera, solai in lastre al primo e secondo livello e in laterocemento agli altri livelli, copertura in legno, da demolire e ricostruire a muricci e tavelloni, come da progetto approvato, tamponature in muratura di laterizio con facciate in mattone a vista e intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Gli appartamenti, ove ultimati, presentano le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- pavimenti in monocottura e parquet;
- infissi interni in legno;
- impianto elettrico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto termico autonomo a metano.

Il fabbricato in esame è dotato di ascensore, impianto non ultimato e conseguentemente privo di collaudo.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona di recente sviluppo urbanistico, a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, posta nelle immediate vicinanze del centro di Magione e dello svincolo del raccordo autostradale Perugia - Bettolle. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità di lottizzazione.

Come dettagliatamente indicato nella perizia depositata dal CTU, Geom. Luca Caini, l'aggiudicatario dovrà sostenere costi per la rimessa in pristino, per oneri concessori, sanzioni, per costi di completamento e regolarizzazione, complessivamente stimati in Euro 582.517,47.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Magione, proprietà 1/1, foglio 30 particelle 2685 sub. 3, 2685 sub.4, 2685 sub. 5, 2685 sub. 6, 2685 sub. 7, 2685 sub. 8, 2685 sub. 9, 2685 sub.10, 2685 sub. 11, 2685 sub. 12, 2685 sub. 13, 2685 sub. 14, 2685 sub. 15, 2685 sub. 16, 2685 sub. 17, 2685 sub. 18, 2685 sub. 19, 2685 sub. 20, 2685 sub. 21 e 2685 sub. 22.

Partita speciale - Beni comuni non censibili

Foglio 30 particelle 2685 sub. 2, piano S1, corsia autorimesse, comune ai subalterni dal 3 al 12 della particella 2685 e 2685 sub. 24, piano S1-T-1-2-3, corte, terrazza, vano scala, portico, ascensore, comune a tutti i subalterni della particella 2685.

Il terreno, coperto dal fabbricato e scoperto pertinenziale, si individua altresì al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 30, particella 2685, ente urbano di mq. 1.196.

Comune di MAGIONE (PG) - Catasto Fabbricati:

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat.	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	3	C/2	4	mq. 72	mq. 82	Euro 111,55	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	4	C/6	4	mq. 21	mq. 25	Euro 29,28	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	5	C/6	4	mq. 22	mq. 24	Euro 30,68	S1

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat.	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	6	C/6	4	mq. 22	mq. 25	Euro 30,68	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	7	C/6	4	mq. 22	mq. 25	Euro 30,68	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	8	C/6	4	mq. 16	mq. 19	Euro 22,31	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	9	C/6	4	mq. 16	mq. 18	Euro 22,31	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	10	C/6	4	mq. 16	mq. 18	Euro 22,31	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	11	C/6	4	mq. 13	mq. 15	Euro 18,13	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	12	C/6	4	mq. 13	mq. 15	Euro 18,13	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	13	C/1	7	mq. 125	mq. 135	Euro 1.471,90	T
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	14	A/2	4	5,0 vani	mq. 69	Euro 400,25	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	15	A/2	4	5,0 vani	mq. 71	Euro 400,25	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	16	A/2	4	5,0 vani	mq. 66	Euro 400,25	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	17	A/2	4	5,0 vani	mq. 69	Euro 400,25	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	18	A/2	4	5,0 vani	mq. 69	Euro 400,25	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	19	A/2	4	5.0 vani	mq. 71	Euro 400,25	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	20	A/2	4	5.5 vani	mq. 96	Euro 440,28	3-4
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	21	A/2	4	5 vani	mq. 68	Euro 400,25	3
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 27	30	2685	22	A/2	4	5.5 vani	mq. 96	Euro 440,28	3-4

CONFINI:

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con viabilità di lottizzazione e residua proprietà della Esecutata, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

- costituzione di Consorzio, a rogito notaio Martirani del 28.01.1993, repertorio 72722,

modificato con verbale del notaio Mario Biavati del 13.06.2005 rep. 11469/5906;

- convenzione edilizia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comparto "C11", a rogito notaio Paolo Biavati del 22.06.2005, repertorio 316707/36484, trascritta a Perugia il 15.07.2005 al n. 14273 r.p..

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Nella relazione peritale è specificato che non è stato necessario acquisire certificati di destinazione urbanistica in quanto i terreni risultano censiti come Ente Urbano.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

- Si riscontrano difformità urbanistiche e catastali, alcune regolarizzabili e altre da demolire, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, come dettagliatamente descritte nella consulenza depositata.

PREZZO BASE: € 249.750,00 (duecentoquarantanovemilasettecentocinquanta/00).

OFFERTA MINIMA: € 187.312,50 (centottantasettemilatrecentododici/50), pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO PER OGNI OFFERTA IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 2-MAGIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di porzioni di fabbricato a prevalente destinazione abitativa, site nel Comune di Magione (PG), Via dei Pioppi n. 29, costituite da:

- n. 13 autorimesse al piano interrato, della superficie lorda complessiva di circa mq. 307;
- negozio al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 166;
- negozio al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 165;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 86, oltre a balcone per circa mq. 12;
- appartamento al piano primo, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 93, oltre a balconi per circa mq. 15;

- appartamento al piano primo, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 92, oltre a balconi per circa mq. 15;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 97, oltre a balcone per circa mq. 12;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 92, oltre a balcone per circa mq. 22;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 61, oltre a balcone per circa mq. 12;
- appartamento al piano secondo, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 93, oltre a balconi per circa mq. 15;
- appartamento al piano secondo, composto da quattro vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 93, oltre a balconi per circa mq. 15;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 61, oltre a balcone per circa mq. 12;
- appartamento al piano secondo, composto da due vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 61, oltre a balcone per circa mq. 5;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 61, oltre a balcone per circa mq. 12;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 91, oltre a balconi per circa mq. 15, con annesse soffitte al piano quarto, realizzate abusivamente, da demolire, della superficie lorda di circa mq. 132, oltre a terrazze per circa mq. 146;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 61, oltre a balcone per circa mq. 12;
- appartamento al piano terzo, composto da due vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 61, oltre a balcone per circa mq. 5;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 87, oltre a balcone per circa mq. 16;

ragioni di proprietà 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.

Il fabbricato in esame, realizzato nel 2008-2009 e non ancora completato, sia per alcune unità immobiliari, sia per le parti condominiali (lavori abbandonati da anni), presenta struttura in conglomerato cementizio armato ordinario gettato in opera, solai in lastre al primo e secondo

livello e in laterocemento agli altri livelli, copertura in legno, da demolire e ricostruire a muricci e tavelloni, come da progetto approvato, tamponature in muratura di laterizio con facciate in mattone a vista e intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Gli appartamenti, ove ultimati, presentano le seguenti finiture e dotazioni:

pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

pavimenti in monocottura e parquet;

infissi interni in legno;

impianto elettrico;

impianto idrico sanitario;

impianto termico autonomo a metano.

Il fabbricato in esame è dotato di ascensore, impianto non completato e conseguentemente privo di collaudo.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona di recente sviluppo urbanistico, a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, posta nelle immediate vicinanze del centro di Magione e dello svincolo del raccordo autostradale Perugia - Bettolle. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità di lottizzazione.

Come dettagliatamente indicato nella perizia depositata dal CTU, Geom. Luca Caini, l'aggiudicatario dovrà sostenere costi per la rimessa in pristino, per oneri concessori, sanzioni, per costi di completamento e regolarizzazione, complessivamente stimati in Euro 978.269,33.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Magione, proprietà 1/1, foglio 30 particelle 2697 sub. 5, 2697 sub.6, 2697 sub. 7, 2697 sub. 8, 2697 sub. 9, 2697 sub. 10, 2697 sub. 11, 2697 sub. 13, 2697 sub. 14, 2697 sub. 15, 2697 sub. 16, 2697 sub. 17, 2697 sub. 18, 2697 sub. 19, 2697 sub. 20, 2697 sub. 21, 2697 sub. 22, 2697 sub. 23, 2697 sub. 24, 2697 sub. 25, 2697 sub. 26, 2697 sub. 27, 2697 sub. 28, 2697 sub. 29, 2697 sub. 30, 2697 sub. 32, 2697 sub. 33, 2697 sub. 35, 2697 sub. 36, 2697 sub. 37.

Competono alle unità immobiliari sopra descritte i diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili censiti con le particelle 2697 sub. 1, piano S1-T-1-2-3 (corte, terrazza, portico, ascensore, locale macchine ascensore, centrale termica, vano scala, atrio), comune a tutti i subalterni della particella 2697, 2697 sub. 2, piano S1 (corsia autorimesse), comune ai subalterni dal 4 al 13 della particella 2697 e 2697 sub. 3, piano S1 (corsia autorimesse), comune ai subalterni dal 14 al 18 della particella 2697.

Comune di MAGIONE (PG) - Catasto Fabbricati:

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat.	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	5	C/6	4	mq. 21	mq. 24	Euro 29,28	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	6	C/6	4	mq. 22	mq. 24	Euro 30,68	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	7	C/6	4	mq. 21	mq. 24	Euro 29,28	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	8	C/6	4	mq. 22	mq. 25	Euro 30,68	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	9	C/6	4	mq. 28	mq. 33	Euro 39,04	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	10	C/6	4	mq. 18	mq. 21	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	11	C/6	4	mq. 18	mq. 20	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	13	C/6	4	mq. 18	mq. 21	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	14	C/6	4	mq. 18	mq. 21	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	15	C/6	4	mq. 18	mq. 20	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	16	C/6	4	mq. 18	mq. 20	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	17	C/6	4	mq. 18	mq. 21	Euro 25,1	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	18	C/6	4	mq. 28	mq. 33	Euro 39,04	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	19	C/1	6	mq. 155	mq. 166	Euro 1.569	T
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	20	C/1	6	mq. 155	mq. 165	Euro 1.569	T
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	21	A/2	4	5,5 vani	mq. 90	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	22	A/2	4	5,5 vani	mq. 98	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	23	A/2	4	6,5 vani	mq. 97	Euro 520,33	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	24	A/2	4	5,5 vani	mq. 101	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	25	A/2	4	6 vani	mq. 98	Euro 480,3	1

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat.	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	26	A/2	4	5 vani	mq. 65	Euro 400,25	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	27	A/2	4	6,5 vani	mq. 98	Euro 520,33	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	28	A/2	4	6,5 vani	mq. 98	Euro 520,33	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	29	A/2	4	5 vani	mq. 65	Euro 400,25	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	30	A/2	4	4,5 vani	mq. 63	Euro 360,23	2
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	32	A/2	4	5 vani	mq. 65	Euro 400,25	3
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	33	A/2	4	6,5 vani	mq. 140	Euro 520,33	3
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	35	A/2	4	5 vani	mq. 65	Euro 400,25	3
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	36	A/2	4	4,5 vani	mq. 63	Euro 360,23	3
MAGIONE	Via dei Pioppi n. 29	30	2697	37	A/2	4	6 vani	mq. 92	Euro 480,3	3

CONFINI:

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con viabilità di lottizzazione e residua proprietà della Esecutata, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

- domanda giudiziale a favore di OMISSIS trascritta il 03.10.2011 al n. 17027 R.P. (relativa alle particelle 2697 sub. 33 e 2697 sub. 4);
- costituzione di Consorzio, a rogito notaio Martirani del 28.01.1993, repertorio 72722, modificato con verbale del notaio Mario Biavati del 13.06.2005 rep. 11469/5906;
- convenzione edilizia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comparto "C11", a rogito notaio Paolo Biavati del 22.06.2005, repertorio 316707/36484, trascritta a Perugia il 15.07.2005 al n. 14273 R.P..

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Nella relazione peritale è specificato che non è stato necessario acquisire certificati di destinazione urbanistica in quanto i terreni risultano censiti come Ente Urbano.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

- Si riscontrano difformità urbanistiche e catastali, alcune regolarizzabili e altre da demolire, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, come dettagliatamente descritte nella consulenza depositata.

PREZZO BASE: € 568.265,63 (cinquecentosessantottomiladuecentosessantacinque/63).

OFFERTA MINIMA: € 426.199,22 (quattrocentoventiseimilacentonovantanove/22), pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO PER OGNI OFFERTA IN CASO DI GARA: € 10.000,00 (diecimila/00).

LOTTO 4-MAGIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di fabbricato a prevalente destinazione abitativa, sito in Comune di Magione (PG), Via dei Pioppi snc, non ancora ultimato, entrostante a terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale di catastali mq. 2.080, comprendente:

- n. 12 autorimesse al piano interrato, della superficie lorda complessiva di circa mq. 327;
- magazzino al piano interrato, della superficie lorda (comprensiva delle murature perimetrali) di circa mq. 96;
- negozio al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 167;
- negozio al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 168;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 101, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 91, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 90, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 100, oltre a balconi per circa mq. 16;

- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 101, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 91, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 91, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 101, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 99, oltre a balconi per circa mq. 16, con annesse soffitte al piano quarto, realizzate abusivamente, da demolire, della superficie lorda di circa mq. 112, oltre a terrazze per circa mq. 120;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 91, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 92, oltre a balconi per circa mq. 16;
- appartamento al piano terzo, composto da tre vani ed accessori, per una superficie lorda di circa mq. 99, oltre a balconi per circa mq. 16, con annesse soffitte al piano quarto, realizzate abusivamente, da demolire, della superficie lorda di circa mq. 112, oltre a terrazze per circa mq. 120.

Il fabbricato in esame, realizzato nel 2008-2009 e non ancora completato, presenta struttura in conglomerato cementizio armato ordinario gettato in opera, solai in lastre al primo e secondo livello e in laterocemento agli altri livelli, copertura in legno, da demolire e ricostruire a muricci e tavelloni, come da progetto approvato, tamponature in muratura di laterizio con facciate in mattone a vista e intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Gli appartamenti presentano le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura e parquet, da completare limitatamente alla zona notte;
- infissi interni, ove presenti, in legno;
- impianto elettrico da completare (mancano i frutti elettrici) e verificare;
- impianto idrico sanitario, da completare e verificare (gran parte dei sanitari sono rotti);
- impianto termico autonomo a metano, da completare in quanto mancante di caldaie e da verificare e collaudare.

Il fabbricato in esame è dotato di ascensore, impianto non ultimato, danneggiato e conseguentemente privo di collaudo.

Come dettagliatamente indicato nella perizia depositata dal CTU, Geom. Luca Caini, l'aggiudicatario dovrà sostenere costi per la rimessa in pristino, per oneri concessori e sanzioni e per costi di completamento e regolarizzazione, complessivamente stimati in Euro 1.463.919,91.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona di recente sviluppo urbanistico, a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, posta nelle immediate vicinanze del centro di Magione e dello svincolo del raccordo autostradale Perugia – Bettolle. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità di lottizzazione.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Magione, proprietà 1/1, foglio 30 particelle 2698 sub. 3, 2698 sub. 4, 2698 sub. 5, 2698 sub. 6, 2698 sub. 7, 2698 sub. 8, 2698 sub. 9, 2698 sub. 10, 2698 sub. 11, 2698 sub. 12, 2698 sub. 13, 2698 sub. 14, 2698 sub. 15, 2698 sub. 16, 2698 sub. 17, 2698 sub. 18, 2698 sub. 19, 2698 sub. 20, 2698 sub. 21, 2698 sub. 22, 2698 sub. 23, 2698 sub. 24, 2698 sub. 25, 2698 sub. 26, 2698 sub. 27, 2698 sub. 28 e 2698 sub. 29.

Partita speciale – Beni comuni non censibili

- particella 2698 sub. 1, piano S1-T-1-2-3, corte, terrazza, portico, ascensore, locale macchine ascensore, vano scala, comune a tutti i subalterni della particella 2698;
- particella 2698 sub. 2, piano S1, corsia autorimesse, comune ai subalterni dal 3 al 14 della particella 2698.

Il terreno, coperto dal fabbricato e scoperto pertinenziale, si individua altresì al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 30, particella 2698, ente urbano di mq. 2.080.

In merito ai confini del lotto in esame, si precisa che non sono state effettuate verifiche dal punto di vista topografico e che il CTU si è basato esclusivamente sulla documentazione depositata agli atti catastali.

Comune di MAGIONE (PG) - Catasto Fabbricati:

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat. mq	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	3	C/6	4	mq. 20	mq. 22	Euro 27,89	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	4	C/6	4	mq. 20	mq. 23	Euro 27,89	S1

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat. mq	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	5	C/6	4	mq. 27	mq. 31	Euro 37,65	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	6	C/6	4	mq. 27	mq. 29	Euro 37,65	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	7	C/6	4	mq. 27	mq. 29	Euro 37,65	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	8	C/6	4	mq. 27	mq. 29	Euro 37,65	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	9	C/6	4	mq. 27	mq. 32	Euro 37,65	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	10	C/6	4	mq. 22	mq. 26	Euro 30,68	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	11	C/6	4	mq. 22	mq. 25	Euro 30,68	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	12	C/6	4	mq. 27	mq. 31	Euro 37,65	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	13	C/6	4	mq. 24	mq. 28	Euro 33,47	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	14	C/6	4	mq. 24	mq. 26	Euro 33,47	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	15	C/2	4	mq. 88	mq. 96	Euro 136,34	S1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	16	C/1	7	mq. 124	mq. 132	Euro 1.460,13	T
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	17	C/1	7	mq. 124	mq. 133	Euro 1.460,13	T
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	18	A/2	4	5,5 vani	mq. 106	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	19	A/2	4	5,5 vani	mq. 96	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	20	A/2	4	5,5 vani	mq. 97	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	21	A/2	4	5,5 vani	mq. 105	Euro 440,28	1
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	22	A/2	4	5,5 vani	mq. 106	Euro 440,28	2
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	23	A/2	4	5,5 vani	mq. 96	Euro 440,28	2
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	24	A/2	4	5,5 vani	mq. 96	Euro 440,28	2

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Cons. mq	Sup. cat. mq	Rendita	piano
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	25	A/2	4	5,5 vani	mq. 106	Euro 440,28	2
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	26	A/2	5	6,5 vani	mq. 152	Euro 621,04	3-4
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	27	A/2	4	5,5 vani	mq. 96	Euro 440,28	3
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	28	A/2	4	5,5 vani	mq. 97	Euro 440,28	3
MAGIONE	Via dei Pioppi SNC	30	2698	29	A/2	5	6,5 vani	mq. 152	Euro 621,04	3-4

CONFINI:

- L'antescritta proprietà confina nell'insieme con viabilità di lottizzazione e residua proprietà dell'esecutata e altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

- costituzione di Consorzio, a rogito notaio Martirani del 28.01.1993, repertorio 72722, modificato con verbale del notaio Mario Biavati del 13.06.2005 rep. 11469/5906;
- convenzione edilizia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comparto "C11", a rogito notaio Paolo Biavati del 22.06.2005, repertorio 316707/36484, trascritta a Perugia il 15.07.2005 al n. 14273 R.P..

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Nella relazione peritale è specificato che non è stato necessario acquisire certificati di destinazione urbanistica in quanto i terreni risultano censiti come Ente Urbano.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

- Si riscontrano difformità urbanistiche e catastali, alcune regolarizzabili e altre da demolire, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, come dettagliatamente descritte nella consulenza depositata.

PREZZO BASE: € 369.562,50 (trecentosessantanovemilacinquecentosessantadue/50).

OFFERTA MINIMA: € 277.171,88 (duecentosettantasettemilacentosettantuno/88), pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari almeno al **10%** del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO PER OGNI OFFERTA IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alle Relazioni peritali di stima a firma dell'esperto **Geom. Caini Luca** datate 07/12/2024, 17/05/2025 e 30/06/2025, agli atti della procedura, ed alla Perizia depositata il 02/02/2017 dall'**Ing. Tardioli Maria** per i rimandi che l'esperto Luca Caini fa nella sua relazione di stima a tale precedente perizia, per quanto ancora attuale e compatibile.

Le relazioni di stima devono essere consultate dall'offerente e vi si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti: <https://www.astalegale.net>, e sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> .

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il **Custode Giudiziario** dei beni sopra descritti è l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** con sede in Perugia, Ponte Felcino: Via A. Biagini 5 - tel. 075-5913525; e-mail: visite@ivgumbria.com.

Il custode dei beni 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: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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 T.U. di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) 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.
- 3) 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 4) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che 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 in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

Si evidenzia che sui lotti in vendita sono presenti anche dei **gravami non eliminabili dalla procedura**, già indicati in descrizione.

- 5) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 6) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- 7) 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.
- 8) 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 criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
- 9) Tutte le attività, che a norma degli 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.

- 10) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
- 11) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 12) Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode Giudiziario IVG Umbria (*n. tel. 075-5913525 oppure al numero verde: 075/3759748 dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com*), dal professionista delegato alle vendite, o presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Perugia e sul sito internet <https://www.astalegale.net>.
- 13) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti relativi alla presente procedura esecutiva saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

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.;

entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **21 SETTEMBRE 2026**.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con 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**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve

partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

➤ se **l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato**, 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. aggiornato, 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'offerente** deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 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 dovrà avvenire entro 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'indicazione di eventuali spettanza di agevolazioni fiscali (ad esempio “acquisto prima casa”);
- copia del bonifico bancario effettuato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente presso INTESA SANPAOLO SPA, intestato a:

Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

IBAN: IT71X 03069 11884 100000010203

CAUSALE: “**Tribunale di Perugia RGE 91/2014-Lotto n. ____ versamento cauzione**”
(inserire il numero del lotto per il quale si formula l'offerta);

la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta;

- indicazione del codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato a titolo di cauzione e sul quale verrà eventualmente restituito l'importo della cauzione.

All'offerta devono essere allegati inoltre:

- 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 coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge);
- 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-2 code 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;
- ricevuta di versamento del bollo digitale da 16 euro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia 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 **21 SETTEMBRE 2026** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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.

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 portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato *l'hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmesso in forma criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

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. Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso.
- c. 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura presso lo studio sito in Città di Castello (PG), Corso Vittorio Emanuele n. 27, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno **22 SETTEMBRE 2026** alle ore **11:00**, alla presenza eventuale 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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita collegandosi al sito <https://www.fallcoaste.it>, mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta e 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.

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 procederà come segue.

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 nel corso del **primo esperimento di vendita** 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 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 caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **72 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) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli 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;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 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 comma 3, 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) 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'art. 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 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;
- 8) 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.

ULTERIORI INDICAZIONI

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** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato, a meno che sia stato previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

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. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) 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; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c..

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 ed 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.

Le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;

PUBBLICITÀ

Il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo Internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e l'inserimento di un annuncio sul sito internet <https://www.astalegale.net> unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita al professionista.

Città di Castello, 13/07/2026

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Carlo Berretti

Dott. Carlo Berretti Corso Vittorio Emanuele 27 06012 Città di Castello (PG) Tel.: 0758520160 e-mail: c.berretti@studioberretti.com
