

Avv. Eleonora Doncecchi
Via Cacciatori delle Alpi n. 24
06121 Perugia

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PERUGIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 106/2025 R.G.

PROMOSSA DA

FALLIMENTO PIERO GARGAGLIA S.R.L. (c.f. e p.i. 00313050544), in persona del Curatore, Rag. Angelo Lombardi (c.f. LMB NGL 46A03 F839W) con l'Avv. Maria Carla Cucchia (c.f. CCC MCR 69E54 G478E)

CONTRO

Indicazione omessa: art. 174 comma 9 Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196

La sottoscritta AVV. ELEONORA DONCECCHI (c.f. DNC LNR 82R46 D653V) con Studio in Via Cacciatori delle Alpi n. 24, 06121 PERUGIA (PG) (tel. 349-5134418, email: eleonora.doncecchi@gmail.com, pec: eleonora.doncecchi@avvocatiperugiapec.it) delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura richiamata in epigrafe, giusta ordinanza del 31 marzo 2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia (Dott.ssa Giulia Busti) e notificata in pari data.

AVVISA CHE

il giorno 28 OTTOBRE 2026 alle ore 16:30 e ss

presso il suo studio di Foligno in Via Cesare Agostini n. 2, si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona dei seguenti beni immobili descritti sulla base della consulenza tecnica d'ufficio redatta dal Dr. Agronomo Lorenzo Di Lalla in data 31 gennaio 2026.

Lotto 1:

Descrizione e dati catastali:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, costituito dalle seguenti particelle:

- A) Rimessa attrezzi e macchine agricole, il cui accesso è consentito dalla strada interpoderale attraversando la particella n. 629 (v. sub C), la quale rappresenta anche la sua corte esterna. L'ingresso è assicurato da una porta a due ante scorrevoli posta sul lato nord est. È costituita da un unico vano, posto al piano terra, per un totale

complessivo di superficie calpestabile di mq. 84,93, di superficie commerciale mq. 91,00. È identificata al **C.F. al Foglio 171, p.lla 630**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 85,00, superficie catastale totale 90 mq., rendita € 478,50. L'area su cui è stata realizzata l'unità immobiliare A), unitamente al resto dell'area coperta dell'intero manufatto, risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 171, p.lla n. 630, come ente urbano di mq. 92.

B) Rimessa attrezzi e macchine agricole il cui accesso è consentito dalla strada interpoderale attraversando la particella n. 629 (v. sub C), la quale rappresenta anche la sua corte esterna. L'ingresso è assicurato da una porta a due ante scorrevoli posta sul lato nord est. È costituita da un unico vano, posto al piano terra, destinato ad officina meccanica e magazzino per attrezzature agricole, per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 84,93, di superficie commerciale mq. 91,00. È identificata al **C.F. al Foglio 171 p.lla 631**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 85,00, superficie catastale totale 90 mq., rendita € 478,50.

C) Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 171 p.lla 629**, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 12.553 mq. Reddito Domenicale € 72,61, Reddito Agrario € 61,59.

D) Terreno di forma pressoché trapezoidale allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante identificato al **C.T. al Foglio 171 p.lla 227**, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 10.302 mq, Reddito Domenicale € 59,59, Reddito Agrario € 50,55.

E) Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante. È in prolungazione con la p.lla 629 con la quale forma un unico corpo, identificato al **C.T. al Foglio 171, p.lla 286**, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 9.280 mq. Reddito Domenicale € 53,68, Reddito Agrario € 45,53.

F) Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 171 p.lla 560**, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 956 mq. Reddito Domenicale € 5,53, Reddito Agrario € 4,69.

G) Terreno di forma pressoché trapezoidale con giacitura pianeggiante

identificato al **C.T. al Foglio 160, p.lla 169**, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 240 mq. Reddito Domenicale € 1,39, Reddito Agrario € 1,18.

H) Terreno di forma pressoché simile a un parallelogramma con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 172 p.lla 14**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 2.700 mq. Reddito Domenicale € 15,62, Reddito Agrario € 13,25.

I) Terreno, di forma pressoché rettangolare con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 172, p.lla 15**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.212 mq. Reddito Domenicale € 7,01, Reddito Agrario € 5,95.

J) Terreno di forma irregolare con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 172, p.lla 16**, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 865 mq. Reddito Domenicale € 5,00, Reddito Agrario € 4,24.

K) Terreno di forma a trapezio rettangolare con giacitura pianeggiante identificato al **C.T. al Foglio 172, p.lla 17**, qualità Seminativo arborato, classe 2, Superficie 705 mq. Reddito Domenicale € 4,08, Reddito Agrario € 3,46.

L) Terreno di forma a trapezio rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 160, p.lla 130**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 5.330 mq. Reddito Domenicale € 30,83, Reddito Agrario € 27,53.

M) Terreno a forma di trapezio rettangolare allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 160, p.lla 405**, qualità Uliveto/Seminativo arborato, classe 2, superficie 251 mq. Reddito Domenicale € 1,01, Reddito Agrario € 0,79.

Diritti di piena proprietà pari a 1/2 sull'immobile sito nel Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua costituita dalla seguente particella:

N) Terreno a forma di trapezio rettangolare allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante, identificato al **C.T. al Foglio 171, p.lla 3**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 3.360 mq. Reddito Domenicale € 19,44, Reddito Agrario € 17,35.

Stato di occupazione dell'immobile costituente il lotto 1: occupato da inquilino in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto e opponibile alla procedura avente ad oggetto un contratto di affitto di azienda ai fini agrituristici stipulato il 16 gennaio 2013 e valido fino al 15 gennaio 2028.

Regolarità urbanistica e/ o catastale: Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di stima a firma del Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla rilevando che lo stesso ha accertato che i due manufatti di cui ai sub A) e B) non sono dotati di alcuna agibilità e che nelle medesime unità immobiliari vi sono difformità insanabili i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati dal perito in € 10.000,00 circa.

Prezzo base

€ 149.588,00 (centoquarantovecimilacinquecentoottantotto/100 Euro)

Offerta minima

€ 112.191,00 (centododicimilacentonovantuno/100 Euro)

Rilancio minimo: (in caso di gara) € 3.500,00 (tre milacinquecento/100 Euro).

*

Lotto 2:

Descrizione e dati catastali:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Assisi (PG), Località Pian della Pieve, costituito dalle seguenti particelle:

- O) Terreno di forma irregolare allungata in direzione est - ovest con giacitura collinare e pendenza verso ovest, identificato al **C.T. al Foglio n. 61, p.lla n. 152**, Qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 13.520 mq. Reddito Domenicale € 5,59, Reddito Agrario € 2,09

Stato di occupazione dell'immobile costituente il lotto 2: nel possesso di parte esecutata.

Regolarità urbanistica e/ o catastale: Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di stima a firma del Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla.

Prezzo base

€ 2.834,00 (duemilaottocentotrentaquattro/100 Euro)

Offerta minima

€ 2.125,50 (duemilacentovecinque/100 Euro)

Rilancio minimo: (in caso di gara) € 250,00 (duecentocinquanta/100 Euro).

*

Lotto 3:

Descrizione e dati catastali:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Spello (PG), Località

Capitan Loreto, costituito dalle seguenti particelle:

P) Terreno di forma rettangolare disposto in direzione nord est - sud ovest con giacitura pianeggiante identificato al **C.T. al Foglio n. 19 p.lla n. 29**, qualità Seminativo irriguo, Classe U, Superficie 1.050 mq. Reddito Domenicale € 10,90, Reddito Agrario € 5,97.

Stato di occupazione dell'immobile costituente il lotto 3: occupato senza titolo.

Regolarità urbanistica e/ o catastale: Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di stima a firma del Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla.

Prezzo base

€ 3.150,00 (tremilacentocinquanta00 Euro)

Offerta minima

€ 2.362,50 (duemilatrecentosessantadue50 Euro)

Rilancio minimo: (in caso di gara) € 250,00 (duecentocinquanta00 Euro).

*

Lotto 4:

Descrizione e dati catastali:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti nel Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, costituito dalle seguenti particelle:

Q) Terreno di forma pressoché rettangolare disposto in direzione nord est - sud ovest con giacitura collinare e pendenza verso ovest, identificato **al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 211**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 1.370 mq. Reddito Domenicale € 2,90, Reddito Agrario € 1,06

R) Terreno di forma a parallelogramma con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest, identificato **al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 298**, Qualità Pascolo Arborato, Classe 1, Superficie 60 mq. Reddito Domenicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03

S) Terreno di forma pressoché rettangolare molto allungata con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest, identificato **al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 304**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 240 mq. Reddito Domenicale € 0,94, Reddito Agrario € 0,50

T) Terreno di forma pressoché rettangolare molto allungata con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest, **identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 300**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 970 mq.

Reddito Domenicale € 2,05, Reddito Agrario € 0,75

U) Terreno di forma quadrangolare con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest, **identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 305**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 4.260 mq, Reddito Domenicale € 16,72, Reddito Agrario € 8,80

V) Terreno di forma trapezoidale allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest, identificato al **C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 301**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 600 mq. Reddito Domenicale € 2,36, Reddito Agrario € 1,24

Stato di occupazione dell'immobile costituente il lotto 4: occupato da inquilino in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto e opponibile alla procedura avente ad oggetto un contratto di affitto di azienda ai fini agrituristici stipulato il 16 gennaio 2013 e valido fino al 15 gennaio 2028.

Regolarità urbanistica e/ o catastale: Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di stima a firma del Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla.

Prezzo base

€ 14.452,00 (quattordicimilaquattrocentocinquantaEuro)

Offerta minima

€ 10.839,00 (diecimilaottocentotrentanoveEuro)

Rilancio minimo: (in caso di gara) € 250,00 (duecentocinquantaEuro).

Situazione urbanistico edilizia dei lotti posti in vendita:

Per ogni ulteriore aspetto relativo alla situazione urbanistico edilizia si rimanda, in ogni caso alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla (075-6929631 – l.dilalla@libero.it), 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. La relazione di stima, corredata di documentazione fotografica, è consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> - www.astalegale.net. Su tali siti sono reperibili altresì l'ordinanza di delega e il presente avviso di vendita.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare il Professionista delegato alla vendita Avv. Eleonora Doncecchi ai seguenti recapiti: mobile 349/5134418, oppure l'Istituto Vendite

Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail agli indirizzi: ivg@ivgumbria.com - visite@ivgumbria.com.

È possibile visionare il bene, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, custode giudiziario del compendio posto in vendita, da contattare ai recapiti sopra indicati.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il Professionista Delegato

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) che l'immobile viene venduto libero 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;
- f) che, 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 alla approvazione del progetto di distribuzione;
- g) che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene (anche IVA, se dovuta) nonché i compensi spettanti al Professionista Delegato (a norma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227) per le operazioni successive alla vendita così come liquidate dal G.E. relative a registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili (questi ultimi a titolo di anticipazione rimborsabile). L'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione;
- h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità *on line*;
- i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse;
- k) che 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;
- l) che con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, 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;

m) che il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, secondo comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile,

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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://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, a pena di inefficacia, 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 scaricabile dal portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si raccomanda l'uso di un *browser* aggiornato.

Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi al gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata da chiunque, tranne il debitore:

- 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 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

In particolare:

- se l'offerente è una **persona fisica**: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); dovrà inoltre essere indicato lo stato civile dell'offerente e 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.

Se l'offerta viene presentata da un **soggetto extracomunitario** dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è **minorenne**: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da inserire, in copia autentica, nella busta telematica.

Se l'offerente è **interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione, in copia autentica, del Giudice tutelare, da inserire nella busta telematica;

- se l'offerente è **persona giuridica** andrà indicata anche 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, recapito telefonico e indirizzo PEC; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente.

- b) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno, il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'esperimento di vendita;
- h) il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$;
- i) 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 (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove

- effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- m) recapito telefonico;
- n) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- o) 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, in bollo da € 16,00, attestante la sussistenza dei requisiti.
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. Codice IBAN **IT93B0326822300052849400440 Banca Sella intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** specificando nella causale del bonifico **"Prof. Del. Avv. Eleonora Doncecchi - Trib. Pg. Rg. 106/2025 asta del 28 ottobre 2026 ore 16:30 - versamento cauzione"**. La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci percento) del prezzo offerto.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito all'offerente non aggiudicatario mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico. La restituzione avverrà sul conto corrente bancario o postale con Iban indicato da ciascun offerente, come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari 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 accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

- 5) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
- 6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (antiriciclaggio);
- 7) il Professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non

interventuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

- 8) il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione (contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore;
- b) ricevuta del pagamento telematico della marca da bollo da € 16,00 se non pagata in uno con la cauzione;
- c) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti; se coniugato in regime di comunione legale dei beni devono essere allegati anche i documenti 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.;
- d) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per un soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno;
- e) se il soggetto è una società o una persona giuridica, copia del documento aggiornato (visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario nella busta telematica dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **28 ottobre 2026 alle ore 16:30**, presso lo studio dell'Avv. Eleonora Doncecchi, saranno aperte le buste contenenti le offerte alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di nomina o, comunque, nel presente avviso di vendita.

Verificata la regolarità delle offerte, il Professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita (<http://www.astetelematiche.it/>), al quale saranno 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.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di $\frac{1}{4}$) al prezzo base, si opera come segue:

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ 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, tramite il portale del Gestore delle vendite (<http://www.astetelematiche.it/>) 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 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- 6) in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 *bis* c.p.c., nel termine *ex art.* 569 c.p.c.;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi, eventualmente previsti dalla convenzione, nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia
- 3) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di

Avv. Eleonora Doncecchi
Via Cacciatori delle Alpi n. 24
06121 Perugia

delega e all'avviso di vendita sul sito internet della società sopra indicata incaricata per la pubblicità.

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 febbraio 2008 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.astalegale.net>.

Per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta esclusivamente mediante il Portale Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto “Prenotazione visita immobile”.

Perugia, lì 29 giugno 2026

Il Professionista delegato

Avv. Eleonora Doncecchi

(f.to digitalmente)