



TRIBUNALE DI PERUGIA

Dott.ssa Sara Fioroni

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA

Esecuzione immobiliare (riforma Cartabia): **145/2024**

Promossa da: DoValue S.p.a.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista con delega alla vendita: **Dott. Jonny Spini**

Il professionista delegato

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 145/2024;

vista l'ordinanza di vendita del 08/04/2025 pronunciata dall' ill. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Sara Fioroni;

RENDE NOTO

che il giorno 21/09/2026, alle ore 12:00, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno 22/09/2026, alle ore 17:30, e seguenti il professionista delegato procederà all'esame delle offerte con modalità telematica come di seguito descritte:

LOTTO UNICO –

TERRENO EDIFICABILE

Ubicazione: Città della Pieve (PG) Strada vicinale Corlenone SNC

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Il cespite è un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione in via di realizzazione ubicato in strada vicinale Corleone in Città della Pieve, una zona residenziale nelle vicinanze del centro cittadino. La zona, prevalentemente residenziale di espansione, si connota per la presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il terreno orograficamente si presenta coperto di vegetazione con declivio da sud-est a nord-ovest.

Identificazione Catastale

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni – N.C.T.:

Foglio 46, Mappale 703, Superficie ha 0, Superficie are 0, Superficie ca 877, Reddito Dominicale 6,11, Reddito Agrario 4,08

Stato dell'immobile: Libero

Prezzo base: **Euro 82.500,00**

Offerta minima: **Euro 61.875,00**

Giusta perizia di stima in atti.

Trasferimento soggetto ad IVA.

Stato di occupazione: libero

Formalità gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: nessuna

Verifica regolarità edilizia:

L'immobile sorge, come da CDU prot. 13563 in zona di PRG:

Zone di espansione residenziali condizionate con strumento attuativo approvato e vigente – C2* - (Titolo II – Capo III – Disciplina delle zone di trasformazione prevalentemente residenziali (Zone C) – artt. 20, 21, 22 e 23 N.T.A.); il terreno fa parte di una lottizzazione denominata “lottizzazione CORLEONE” individuato come lotto 2 e prevede un volume realizzativo di 2500 m3.

Il Piano Attuativo relativo al suddetto terreno è stato approvato con Deliberazione del C.C. n. 79 del 22.09.2006, ma il piano attuativo è decaduto senza che sia stato completato.

Sul terreno si potrà edificare utilizzando la volumetria prevista nel decaduto piano attuativo ripresentando/rinnovando il piano attuativo rispettando le prescrizioni previste nel piano attuativo approvato. Per ottenere l'agibilità dell'edificando immobile e per tutti quelli facenti parte della lottizzazione sarà necessario completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di verde pubblico previste nel piano attuativo, L'importo necessario alla realizzazione di queste opere è quello previsto nel computo metrico allegato al piano attuativo, che risalendo al 2006 dovrà essere incrementato di circa il 30/35%, (al momento del sopralluogo le opere previste sono state parzialmente realizzate ma in alcuni casi necessitano di opere di interventi di ripristino o sostituzione). Tale importo dovrà essere suddiviso proporzionalmente tra tutti i partecipanti alla lottizzazione in quota proporzionale oppure in caso di mancato accordo tra le parti a carico dell'aggiudicatario del terreno oggetto di esecuzione

Le spese necessarie per la ripresentazione del piano attuativo possono essere indicativamente stimate in euro 10.000.

Le spese necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione sono indicativamente quelle indicate precedentemente ma possono variare in dipendenza di fattori non prevedibili e non determinabili in questa sede (accordo tra proprietari della lottizzazione, stato di conservazione delle opere non ispezionabili et altro).

Formalità gravanti sul bene:

– Ipoteca giudiziale n. 4016 del 18/10/2017 a favore di BCC UMBRIA CREDITOCOOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA per Euro 200.000,00 di cui Euro 602.795,62 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile Di Perugia, in data 21/08/2017 rep. 3270/2017.

– Pignoramento Immobiliare n. 1938 del 02/02/2018 a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e visionabile sui siti www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.pvp-giustizia.it

Modalità di presentazione delle offerte.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 12:00 del giorno 19/01/2026, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “Gestore vendita telematica” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali www.spazioaste.it. Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposita casella di posta elettronica, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali www.spazioaste.it.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza.
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci in sede di gara;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- In caso di partecipazione di stranieri:
 - se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 - se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 - se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che consente di acquistare in Italia.
- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore legale speciale o generale, la procura dovrà essere conferita per atto notarile (da allegare all'offerta), il procuratore potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c. ;

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento del saldo prezzo, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "Tribunale di Perugia Procedura esecutiva n. 145/2024 - LOTTO UNICO - Versamento cauzione". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente IBAN: IT75A0326822300052136399670, intestato ad Astalegale.net acceso presso La Banca Sella filiale di Biella, causale: "Tribunale di Perugia Procedura esecutiva n. 145/2024 - LOTTO UNICO - Versamento cauzione".

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

- 5) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà chiamare al numero di telefono: 02/80030070 oppure compilando il forum al link www.supportoaste.it.

Esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza del 20/01/2026 ore 17:30 e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona telematica".

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

In caso di offerta unica

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

La gara avrà la durata di 48 ore. Essa, avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà il giorno 22/01/2026 alle ore 17.30:00. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad Euro 1.800,00.

In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non eseguiranno rilanci, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

In tal caso, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base (eventualmente: ridotto di un quarto come sopra quantificato).
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata se se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.
- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..
- e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura/dell'acquirente.
- f) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante *bonifico bancario* unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 5% del prezzo di aggiudicazione. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al prezzo.
- g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.
- h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data trasferimento della proprietà ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che www.spazioaste.it, www.astalegale.it;

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile.

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite l'apposito tasto nel sito www.pvp.giustizia.it ovvero contattando il custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia al numero di telefono 075/5913525, via mail ivg@ivgumbria.com.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al professionista delegato ai seguenti recapiti: cell.: 3477624891, mail: jonny.spini@commercialista.pg.it

Perugia, 06/07/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Jonny Spini

