

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.: 529/2010
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Giulia Busti
CREDITORE PROCEDENTE: Linea Verde Piscine snc
CUSTODE GIUDIZIARIO _____
DEBITORE ESECUTATO: _____
PROFESSIONISTA DELEGATO: Notaio Marco Fanfani
GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTALEGALE.NET

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Marco Fanfani Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa dal Giudice del Tribunale di Perugia l'Esecuzione Immobiliare, delega aggiornata L'11.05.2020 nella procedura esecutiva immobiliare N. **N.R.G. 529/2010** promossa da Linea Verde Piscine di Rossi Maurizio e Andrea snc contro (omissis);

PREMESSO

- che con ordinanza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita senza incanto ai sensi degli art. 571 ss cpc e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 cpc dell'articolo 161 ter disp. Att. Cpc ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona;

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 10,00** si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO II

Piena proprietà di fabbricato pluripiano di maggior consistenza facente parte del nucleo storico di Vallurbana, Frazione di Città di Castello, recentemente ristrutturato per destinarlo ad attività agrituristica e ristorazione, con circostanti piccole rate di terreno.

Le porzioni di fabbricato poste in vendite fanno riferimento a:

Piano seminterrato: si compone di una cantina, un locale attrezzato a cucina, una sala ristoro grande ed una di minori dimensioni (non in continuità con il resto della proprietà e priva di accesso diretto dall'esterno) ed un bagno con antibagno; il tutto per una superficie commerciale di mq. 98 circa.

La sala ristorante è in continuità con altro vano destinato ad ingresso e bar del ristorante stesso di proprietà di terzi;

Piano terra: tale piano è suddiviso in due porzioni entrambe con accesso da un ballatoio esterno. La porzione maggiore si compone di ingresso, due camere da letto, una sala comune con camino in muratura ed un bagno. Tale porzione gode anche di altro accesso dal lato opposto del fabbricato. La porzione minore si compone invece di un bagno ed una

camera da letto. Sul lato nord si trova una ex legnaia con accesso autonomo dall'esterno, oggi adibito a locale tecnico. La superficie commerciale complessivi del piano terra è di circa mq. 104;

Piano primo: una scala in muratura, posta in corrispondenza dell'ingresso secondario del piano terra, conduce ai locali al piano primo. Quest'ultimo piano, a sua volta, è suddiviso in quattro camere da letto di cui tre con relativi servizi esclusivi; il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 86.

La porzione al piano interrato è priva di collegamento interno con i piani superiori. Del lotto fanno inoltre parte piccole rate di terreno esclusivo, principalmente destinate a viabilità e parcheggio.

Il tutto come di seguito censito:

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

CATASTO FABBRICATI

foglio 37, particelle:

***154**, Via Romagna 37, Piano S1-T-1, Cat. D/10, RC 2.516;

***159 sub 1**, Fraz. Vallurbana, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 21 mq, RC 19,52;

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

CATASTO TERRENI

foglio 37, particelle:

*** 147**, HA 00.01.50, RD 0,43 RA 0,54;

*** 148**, HA 00.00.76, RD 0,22 RA 0,27;

*** 149**, HA 00.01.00, RD 0,28 RA 0,36;

*** 152**, HA 00.01.60, RD 0,05 RA 0,02;

suddivisa in

=AA, HA 00.01.00, RD 0,04, RA 0,01;

=AB, HA 00.00.60, RD 0,01, RA 0,01;

*** 154**, HA 00.02.20, ente urbano;

*** 168**, HA 00.00.44, RD 0,01 RA 0,01;

Si evidenzia che per la porzione immobiliare distinta con la particella 154 del foglio 37, oggetto di vendita delegata, è stata determinata la classificazione energetica in data 23 luglio 2012 ed è risultato essere edificio di classe " F ", nel mentre la porzione immobiliare distinta con la particella 159 sub 1 del foglio 37, è esclusa dall'applicazione della normativa sulla certificazione energetica di cui al D.Lgs. di data 19 agosto 2005, n° 192, modificato da D.Lgs. di data 29 dicembre 2006 n° 311 e dal D.L. 25 giugno 2008, n° 112, convertito con Legge di data 6 agosto 2008, n° 133, ai sensi del punto 2, comma 2, dell'All. A al D.M. di data 26 giugno 2009, pubblicato in G.U. del 10 luglio 2009 n° 158.

RILIEVI URBANISTICI

Ai fini di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche

ed integrazioni, il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte:

* che è di vetusta costruzione ed è stato edificato ante 1967;

* che in ordine ad opere di ristrutturazione con destinazione agrituristica il Comune di Città di Castello ha rilasciato in data 27 ottobre 2003 concessione edilizia n. 11547 e successiva DIA in variante presentata al detto Comune in data 6 settembre 2006, Prot. 26517, n. 2973;

* che in data 14 agosto 2007 il medesimo Comune ha rilasciato certificato di agibilità n. 534/07;

* che non è intervenuto alcun provvedimento sanzionatorio di cui all'articolo 41 Legge 47/85;

* che non sono state eseguite opere abusive.

VALORE DEL LOTTO II € 93.858,75=

PREZZO BASE D'ASTA € 93.858,75=

Offerta minima: € 70.394,06=

Cauzione minima: € 7.039,40=

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00=

LOTTO N. 3

Terreni agricoli ubicati lungo la strada comunale che unisce la strada Tiberina con il vocabolo Vallurbana per una superficie catastale complessivi di HA 23.72.13 suddivisi in più corpi limitrofi tra loro.

Ad eccezione di modeste porzioni poste nel fondo valle, trattasi principalmente di aree di modesto pregio agricolo e di modesta fertilità caratterizzate per lo più da scheletro affiorante.

Il tutto come di seguito censito:

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

CATASTO TERRENI

foglio 35, particelle:

*** 51**, HA 00.78.90, RD 3,26 RA 1,86;

suddivisa in

=AA, HA 00.17.81, RD 0,74, RA 0,28;

=AB, HA 00.61.09, RD 2,52, RA 1,58;

*** 54**, HA 00.08.90, RD 0,35 RA 0,09;

suddivisa in

=AA, HA 00.08.00, RD 0,33, RA 0,08;

=AB, HA 00.00.90, RD 0,02, RA 0,01;

*** 71**, HA 00.71.60, RD 24,04 RA 27,73;

*** 74**, HA 00.06.20, RD 0,25 RA 0,16;

suddivisa in

=AA, HA 00.00.35, RD 0,01, RA 0,01;

=AB, HA 00.05.85, RD 0,24, RD 0,15;

foglio 36, particelle:

* 44, HA 00.03.60, RD 0,04, RA 0,02;

* 48, HA 00.17.70, RD 3,66 RA 5,03;

* 49, HA 00.04.10, RD 0,23 RA 0,15;

* 50, HA 00.32.00, RD 1,82 RA 1,16;

* 51, HA 00.64.30, RD 2,66 RA 1,00;

* 55, HA 00.18.90, RD 0,8, RA 0,23;

suddivisa in

=AA, HA 00.17.51, RD 0,72, RA 0,18;

=AB, HA 00.01.39, RD 0,08, RD 0,05;

* 56, HA 01.86.10, RD 38,45, RA 52,86;

* 57, HA 00.07.80, RD 0,40, RA 0,12;

* 58, HA 00.09.38, RD 0,39 RA 0,10;

* 59, HA 00.41.00, RD 11,65, RA 14,82;

* 60, HA 00.24.70, RD 7,02, RA 8,93;

* 61, HA 00.06.28, RD 0,26, RA 0,16;

* 62, HA 00.03.70, RD 0,15, RA 0,10;

* 63, HA 00.19.40, RD 5,51, RA 7,01;

* 64, HA 00.97.30, RD 27,64, RA 35,18;

* 65, HA 00.09.00, RD 0,51, RA 0,33;

* 66, HA 00.07.80, RD 0,52, RA 0,16;

* 79, HA 00.08.40, RD 0,48 RA 0,30;

* 82, HA 01.09.10, RD 36,62 RA 42,26;

* 86, HA 00.39.90, RD 4,54 RA 4,70;

suddivisa in

=AA, HA 00.10.00, RD 2,84, RA 3,62;

=AB, HA 00.29.90, RD 1,70, RD 1,08;

* 87, HA 00.12.40, RD 3,52 RA 4,48;

* 88, HA 00.79.50, RD 22,58 RA 28,74;

suddivisa in

=AA, HA 00.60.00, RD 17,04, RA 21,69;

=AB, HA 00.19.50, RD 5,54, RD 7,05;

* 89, HA 00.05.40, RD 0,28 RA 0,08;

* 101, HA 00.01.20, RD 0,16 RA 0,11;

suddivisa in

=AA, HA 00.01.00, RD 0,15, RA 0,10;

=AB, HA 00.00.20, RD 0,01, RD 0,01;

*102, HA 00.20.00, RD 5,68 RA 7,23;

suddivisa in

=AA, HA 00.14.00, RD 3,98, RA 5,06;

=AB, HA 00.06.00, RD 1,70, RD 2,17;

*104, HA 00.19.50, RD 5,54 RA 7,05;

*105, HA 00.05.80, RD 1,65 RA 2,10;

*109, HA 00.13.20, RD 2,73 RA 3,75;

*110, HA 00.95.90, RD 6,44 RA 2,97;

*152, HA 00.00.20, RD 0,06 RA 0,07;

*162, HA 00.04.70, RD 0,27 RA 0,17;

*163, HA 00.04.30, RD 01,44 RA 01,67;

*164, HA 00.00.32, RD 0,01 RA 0,01;

*165, HA 00.03.00, RD 0,85 RA 1,08;

*166, HA 00.09.30, RD 0,53 RA 0,34;

*167, HA 00.02.40, RD 0,14 RA 0,09;

*170, HA 00.00.15, RD 0,04 RA 0,05;

foglio 37, particelle:

* 17, HA 00.31.30, RD 1,62 RA 0,65;

* 18, HA 03.47.80, RD 14,37 RA 5,39;

* 19, HA 02.00.10, RD 8,27 RA 2,07;

* 20, HA 00.26.80, RD 1,11 RA 0,32;

suddivisa in

=AA, HA 00.20.00, RD 0,83, RA 0,21;

=AB, HA 00.06.80, RD 0,28, RA 0,11;

* 96, HA 00.04.40, RD 0,20 RA 0,07;

suddivisa in

=AA, HA 00.03.30, RD 0,14, RA 0,03;

=AB, HA 00.01.10, RD 0,06, RA 0,04;

* 97, HA 00.20.80, RD 5,91 RA 7,52;

*100, HA 00.05.40, RD 0,23 RA 0,06;

suddivisa in

=AA, HA 00.05.00, RD 0,21, RA 0,05;

=AB, HA 00.00.40, RD 0,02, RA 0,01;

*101, HA 00.63.80, RD 18,12 RA 23,06;

*111, HA 03.13.20, RD 16,57 RA 6,41;

suddivisa in

=AA, HA 02.37.90, RD 12,29, RA 3,69;

=AB, HA 00.75.30, RD 4,28, RD 2,72;

*112, HA 01.04.00, RD 4,38 RA 1,72;

suddivisa in

=AA, HA 00.98.71, RD 4,08, RA 1,53;

=AB, HA 00.05.29, RD 0,30, RD 0,19;

*118, HA 00.46.50, RD 1,92 RA 0,48;

*122, HA 00.54.70, RD 2,26 RA 0,57

Il CTU Dott. Giovanni Alberti ha appurato al momento del sopralluogo che i terreni erano tutti liberi ad eccezione delle particelle 96,97,100 e 101 del foglio 37 oggetto di contratto di affitto di fondo rustico scadente il 10.11.2013, ma registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Per tutte le particelle di terreno comprese nei lotti 2 e 3 è stato rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 10.09.2024 il certificato di destinazione urbanistica, recante le seguenti destinazioni:

connessioni locali (NTA-PS art. 80) ; reticolo idrografico e relativa vegetazione ripariale (NTA-PS art. 100) ; zone boscate e relative fasce di transizione (NTA-PS art. 101) ; praterie e pascoli (NTA-PS art. 102) ; aree agricole (NTA-PS art. 105) ; centri aggregati a carattere semiurbano (NTA-PS art. 141)

VINCOLI e TUTELE PRESENTI NELLE AREE:

punti di interesse archeologico; zone boscate individuate dal PGR-PS; zone boscate individuate dal PTCP (art. 39, c.7); fiumi torrenti corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna; crinali individuati dal PRG parte strutturale; fascia di salvaguardia dei crinali

Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico, oasi di protezione faunistica, classe 4b aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A.

Zoning geologico-tecnico

Rete viaria, ferroviaria e fasce di rispetto

Vincoli derivanti da impianti e infrastrutture tecnologiche

Vincoli generali (intero territorio dichiarato zona sismica e soggetto alle prescrizioni della legge 64/74.

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica negli atti del delegato.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

VALORE DEL LOTTO III € 38 353,98=

PREZZO BASE D'ASTA € 38.353,98=

Offerta minima: € 28.765,49=

Cauzione minima: € 3.835,39=

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00=

MODALITA' DELLA VENDITA

I lotti saranno posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque tranne l'esecutato;
- 2) Ai sensi dell'art. 571 cpc, l'offerta telematica può presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc
- 3) Il prezzo base d'asta per il **lotto II è di € 98.858,75= e per il lotto III è di € 38.353,98=** con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori purché nei limiti di 1/4 rispetto al prezzo base, ovvero fino al 75% del medesimo. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, ex art. 570 comma 3° cpc.
- 3) Ai sensi dell' art. 571 cpc, dell'art.161 ter disp. Att. Cpc, degli artt. 12, 13, 14, 15 e 24 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e descritti, nonché in conformità alle istituzioni contenute nel Manuale Utente reperibile su portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica come di seguito indicata:

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta può essere presentata esclusivamente in modalità telematica e 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 (PGTV), raggiungibile dal sito www.fallcoaste.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena di 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. A tal fine, pertanto l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata dal gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firma l'offerente.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'OFFERTA PER LA VENDITA TELEMATICA DEVE CONTENERE LE

SEGUENTI INDICAZIONI:

- 1) I dati identificativi dell'offerente, ovvero, il cognome, 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), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere anche corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere corredata anche da copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è presentata da più persone, occorrerà allegare copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- 2) L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) Il numero, la descrizione o altri dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 5) l'identificazione del referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$;
- 8) 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;
- 9) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- 14) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

15) Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello stato Italiano 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 ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alfa – 2 code dell'International Organization for Standardization;

16) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

17) La richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);

18) La dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

ALL'OFFERTA TELEMATICA DOVRANNO, ALTRESI', ESSERE ALLEGATI I

SEGUENTI DOCUMENTI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento oppure); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 in favore del presentatore.
- Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.
- Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per

un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

Secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 1, del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia: "Il responsabile per i sistemi formativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblico sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è seguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario."

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 dell'art. 15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

TERMINI E MODALITA' DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, gestito e intestato a "ASTALEGALE.NET", identificato dalle seguenti coordinate: IBAN: **IT 75 A 03268**

22300 052136399670 ed indicando la causale **“Versamento cauzione Lotto procedura di esecuzione immobiliare N. 529/2010 Tribunale di Perugia”**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc.

Il deposito dell'offerta dovrà pervenire entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita.

La cauzione, infatti, a pena di inefficacia, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16.00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pstgiustizia.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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in casi plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo di bonifico sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

La deliberazione sulle offerte avverrà alle seguenti modalità:

Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 10,00 presso la sede del proprio Studio in Città di Castello, Piazza Garibaldi n. 2, attraverso l'utilizzo del portale www.spazioaste.it.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli ammessi alla gara partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, i quali riceveranno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi a partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo sms al recapito telefonico mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 02/80030022 o 848780013 o scrivere all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilire a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta:

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

In caso pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene, siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it sul presso offerto più alto.

La gara, quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerta ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara.

La gara 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 di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00; **€ 500,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; **€ 1.000,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; **€ 1.800,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; **€ 3.500,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; **€ 5.000,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; **€ 10.000,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; **€ 15.000,00** per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

Qualora vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa potrà essere 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, l'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 risulti 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.

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore, in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

TRASFERIMENTO DEL BENE:

- a) il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.
- b) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015

al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato, immediatamente dopo l'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto importo 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 prezzo.

c) Salvo quanto disposto al successivo punto d), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo 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;

d) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al credito fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

e) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex. Art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120 giorni) ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'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, depositando 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 solo 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc 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 Notaio _____ del _____ Rep. _____ e che la parte 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 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'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.

Si fa, infine presente che la vendita senza incanto e con modalità asincrona telematica è sottoposta alle seguenti ulteriori condizioni di legge:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 dall'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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accettarne preliminarmente la sussistenza;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione degli immobili ove siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura;
- 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimenti;
- qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41, comma 5°, D.Lgs n. 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° D.Lgs. n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo prezzo, corrispondere direttamente al creditore fondiario,

previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

- il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica, sub specie, vendita telematica asincrona dal G.E. Dott.ssa Giulia Maria Lignani;

- tutte le attività che a norma degli art. 571 e ss. cpc che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato.

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto Professionista Delegato.

Si precisa che ulteriori informazioni, potranno richiedersi da chiunque ne abbia interesse, al numero 075 8557281 e sui siti Internet sopra indicati, ove verrà pubblicato il presente avviso e la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

CUSTODE : IVG Perugia mail: ivg@ivgumbria.com contatti: 075 - 5913525

Città di Castello, 20 settembre 2026

Il Delegato

Notaio Marco Fanfani