

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 196/2024 R.G.Es. - Giudice: Dott.ssa S. Fioroni

Avviso di vendita delegata senza incanto con modalità asincrona

promossa da

BCC 2028-2 NPLs S.r.l. e per essa doValue S.p.A.

Avv. Roberto Malizia - creditrice procedente

contro

“OMISSIS”

- debitori eseguiti

- Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata;
- Vista la documentazione a questa allegata, *ex art.* 567, II° comma, c.p.c.;
- Considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno avanzato opposizioni;

Il sottoscritto: avv. Lorenzo BIANCALANA (codice fiscale: BNCLNZ60H21L117H, p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it), con studio in Perugia (06132), via Domenico Cimarosa n. 50/a, in qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta Ordinanza di vendita del 16.09.2025 del Tribunale di Perugia, avvisa che il giorno **04 Novembre 2026 - alle ore 10,00** - presso lo studio del citato delegato, si procederà alla vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., del Lotto Unico di seguito descritto, al prezzo base d'asta ivi indicato; con eventuale gara della durata di 48 ore, in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e senza incanto, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c.; nonché, l'eventuale gara tra più offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona, ai sensi degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32 del 26.02.2015.

Saranno posti in vendita in Lotto Unico i diritti di piena proprietà dei seguenti immobili: appartamento posto al piano primo di una palazzina con altro appartamento al piano terra, a confine con altro immobile di proprietà di terzi; il tutto sito in Comune di Bastia Umbra (PG), frazione Costano, via Santa Lucia n. 11.

Di proprietà dei debitori vi sarebbe anche un locale ad uso ripostiglio (graffato con l'appartamento) e un locale ad uso autorimessa (foglio 24, particella 28, subalterno 6), costruiti in adiacenza al fabbricato di maggior consistenza con all'interno del quale è posto l'appartamento in oggetto, entrambi con accesso dalla corte pertinenziale.

Però, il perito estimatore ha riscontrato come questi due locali, posti al piano terra (ripostiglio e autorimessa), in realtà non siano più presenti, in quanto crollati nel corso del tempo; circostanza riferita e confermata dai debitori esecutati.

Ad oggi, è visibile solo una traccia della presenza dei manufatti a confine con la muratura del limitrofo stabile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ad oggi i beni risultano catastalmente intestati a Ratto Francesco (quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Conte Caterina), "omissis" per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni e così censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG):

a) foglio 24, particella 24, subalterno 2 (graffata); b) foglio 24, particella 28, subalterno 8 (graffata); piano T-1, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, rendita €. 520,33; **c)** foglio 24, particella 28, subalterno 6; piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 12, rendita €. 26,65 - tutti posti in Frazione Costano, Vocabolo Santa Lucia n. 11.

- al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG):

d) foglio 24, particella 24, ente urbano, mq. 360 (area di sedime, particella 24, subalterno 2; particella 28, subalterno 8 "graffate" e corte); e) foglio 24 particella 28, ente

urbano, mq. 140 (area di sedime particella 24 subalterno 2; particella 28 subalterno 8
“graffate” e particella 28 subalterno 6).

Oltre diritti *pro-quota* su beni comuni (compresa terrazza del piano primo).

Si precisa che le intestazioni catastali attuali dei beni, difformi dalle risultanze della Conservatoria Registri Immobiliari, risultano non corrette e, pertanto, dovranno essere aggiornate e volturate, a cura e spese dell'aggiudicatario.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Si rimanda alla C.T.U. (Consulenza Tecnica d'Ufficio) del 01.08.2025 e agli atti della procedura, che possono essere consultati da chiunque vi abbia interesse e ai quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>

CONDOMINIO

Dalle informazioni assunte il condominio non risulta costituito e, conseguentemente, le spese di gestione e comuni dovranno essere ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari del fabbricato.

MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Al perito estimatore non risultano modifiche apportate, successive al pignoramento.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono attualmente occupati e utilizzati dal debitore esecutato e dal figlio degli esecutati.

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 12.11.2024, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare un'apposita istanza al delegato alla vendita, contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di gg. 30 (trenta giorni) da detto versamento. Qualora sia possibile, il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma VI°, c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8 del 28.02.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile saranno a carico della presente procedura.

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato ventennale notarile, aggiornato alla data del 07.08.2024, e dalle visure ipotecarie effettuate il 13.12.2024 dal C.T.U. presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, i beni immobili in stima risultano gravati da:

* Ipoteca Volontaria n. 10435 del 23.11.2007 a favore di Banca di Perugia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa e contro "omissis" per €. 166.000,00 (di cui €. 83.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra (PG), in data 21/11/2007 Rep. 17925/10158);

* Pignoramento Immobiliare n. 16621 del 02.08.2024 a favore di BCC NPLs 2018-2 S.r.l. e contro "omissis" a seguito di Atto di Precetto per €. 90.213,35; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Perugia (PG), in data 17/07/2024 Rep.

1825.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

La partecipazione alla vendita implica la dispensa agli organi della procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

Il perito estimatore, in forza delle verifiche condotte presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Bastia Umbra (PG), attesta che l'immobile di maggior consistenza all'interno del quale è sita l'unità in stima è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 per poi essere interessato da Concessione/Autorizzazione in Sanatoria per opere ad uso residenziale (ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 45) n. 888 del 27.05.1992, con cui veniva rilasciata sanatoria delle opere abusivamente realizzate.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

Si è riscontrato che vi sono difformità rispetto alle planimetrie catastali e le planimetrie allegata al citato condono edilizio del 1992 e, in particolare, le più importanti sono:

1. Eliminazione divisorio zona giorno (tra soggiorno e cucina);
2. Eliminazione wc in prossimità delle scale e realizzazione ripostiglio con accesso dal soggiorno con contestuale chiusura divisorio nel lato camera;
3. Trasformazione di una camera in bagno;
4. Trasformazione locale wc in cucina;
5. Spostamento porta di accesso al locale realizzato sul terrazzo esterno;
6. Locale in origine wc e utilizzato come cucina su terrazzo esterno differente per dimensione e aperture rispetto quanto presente nelle planimetrie catastali e progetti allegati al condono edilizio del 1992;
7. Tettoia in legno a protezione della portafinestra di accesso al terrazzo;
8. Presenza di box caldaia su terrazzo esterno.

Per quanto concerne le difformità elencate dal n.ro 1 al n.ro 4 queste potranno essere regolarizzate, sia da un punto di vista urbanistico (ai sensi della L.R. 1/2015 e s.i.m.), sia successivamente da un punto di vista catastale, mediante documento docfa di aggiornamento; nonché, dovranno essere effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda invece le difformità di cui ai numeri dal n.ro 5 al n.ro 8, interessando direttamente il terrazzo in comproprietà, di cui si è dato conto, e non avendone quindi la titolarità completa, si deve in via prudenziale prevederne la completa rimessa in pristino; così da riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

Per determinare in modo specifico i costi che dovranno essere sostenuti per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, il C.T.U. ha fatto riferimento, oltre che all'esperienza maturata in analoghi lavori, alle indicazioni normative e linee guida attualmente disponibili e in particolare: €. 20.000,00 (euro ventimila/00).

Si precisa che i citati costi, che resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario, sono solo ed esclusivamente stime, le quali - sebbene determinate seguendo normative e linee guida di settore al momento disponibili - potrebbero variare nel corso del tempo e in base alla scelta del tecnico preposto alla loro redazione; nonché, al possibile variare dei diritti e oblazioni verso Enti.

Il terreno ove è edificato il fabbricato all'interno del quale è posto l'appartamento in stima risulta classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Bastia Umbra come B2 - zona di completamento.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO

€. 59.200,00 (euro cinquantanovemiladuecento/00).

Detta stima è la risultante della differenza tra il valore dell'immobile - pari a €. 79.200,00 (euro settantanovemiladuecento/00) - e il costo delle citate regolarizzazioni urbanistiche - pari a circa €. 20.000,00 (euro ventimila/00).

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

€. 33.300,00 (euro trentatremilatrecento/00), oltre I.V.A. se e ove dovuta.

OFFERTA MINIMA DEL LOTTO

€. 24.975,00 (euro ventiquattromilanovecentosettantacinque/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta, oltre I.V.A. se e ove dovuta.

RILANCIO MINIMO PER OGNI OFFERTA (in caso di gara)

€. 1.000,00 (euro mille/00).

CAUZIONE: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

CUSTODE GIUDIZIARIO

I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) Umbria, corrente in Perugia, frazione Ponte Felcino, via A. Biagini n. 5; tel. 0755913525, e-mail: ivg@ivgumbria.com oppure visite@ivgumbria.com. Per visionare gli immobili (senza impegno) dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il Portale Vendite Pubbliche (PVP) sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it> - usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto i debitori esecutati, può partecipare alla vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente: personalmente oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare, ai sensi degli artt. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015, che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti; nonché, in conformità

alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero di Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche, di cui all'art. 26 D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta, mediante l'invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it - utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica", scaricabile dal portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://vendite-pubbliche.giustizia.it>

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita, mediante la connessione al seguente sito: <https://www.astetelematiche.it>

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo p.e.c. indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, a norma degli artt. 579, ultimo comma, e 571 c.p.c.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica con codice IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 presso Banca Sella S.p.A., intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e con causale: "Delegato vendita: avv. L. Biancalana - Tribunale di Perugia n. 196/2024 R.E., asta del 08.07.2026 - Versamento Cauzione".

Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento (CRO), della data e dell'ora, dovrà essere allegata all'offerta.

Il citato bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano già accreditate al momento della presentazione dell'offerta; ciò a pena di inammissibilità dell'offerta.

L'offerta telematica va presentata in bollo da €. 16,00 (euro sedici/00), effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero di Giustizia: <https://pst.giustizia.it/PST/> L'offerta telematica dovrà contenere: - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto, cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società, 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; - per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. e le generalità del legale rappresentante; - l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - l'indicazione del professionista delegato

alla vendita; - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; - l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; - l'importo versato a titolo di cauzione; - la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; nonché, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico per la cauzione; - il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, di parte delle spese per l'attività del professionista delegato, che il D.M. n. 227 del 15.10.2015 pone a carico dell'aggiudicatario, non potrà essere superiore a gg. 120 (giorni centoventi) dalla data di aggiudicazione. L'entità di detti pagamenti sarà comunicata dal delegato alla vendita; - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere (via SMS) le comunicazioni previste dal presente avviso; - l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale Civile di Perugia; in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'istesso Tribunale; - la richiesta di agevolazioni fiscali "prima casa", under 36, ecc., salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati, a pena di inammissibilità: - copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario; - copia della ricevuta di versamento telematico del bollo; - copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale; - copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura generale o speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi di-

ritti; - copia della dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, del regime patrimoniale dei coniugi (in caso di offerente coniugato), di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente il loro contenuto; - per le persone giuridiche anche il certificato C.C.I.A.A. aggiornato, dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; - per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; - se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, il permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara (in caso di pluralità di offerenti), l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente (IBAN), indicato nel modulo di offerta.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE, concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminosi e di finanziamento del terrorismo, nonché della direttiva 2006/70/CE, che ne reca misure di esecuzione).

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà a cura del professionista delegato, referente della procedura, con le seguenti modalità:

- prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

- verificata la regolarità delle offerte telematiche, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.), indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica: in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, qualora sia stata presentata un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio, modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un 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 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 per l'acquisito del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, partendo dal prezzo offerto più alto.

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

La gara avrà durata di h. 48 (ore quarantotto) 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 in €. 1.000,00 (euro mille/00), a pena di inefficacia.

Qualora venissero effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti in modo tale 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 seguenti disposizioni:

- Il bene sarà senz'altro aggiudicato 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;

- 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 sarà assegnato al citato creditore;
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente;
- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo, ma di entità della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo.
- Se le offerte sono tutte equiparabili, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

CONDIZIONI DI VENDITA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno o nell'ora fissato per la vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, esso dovrà dichiarare al professionista delegato - entro e non oltre gg. 3 (tre giorni) successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso lo studio del professionista delegato (anche tramite p.e.c.) l'originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla data della vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, entro e non oltre gg. 5 (cinque giorni) successivi al 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 i poteri e le autorizzazioni, eventualmente necessari. 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di parte dei compensi spettanti al professionista delegato incaricato, della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario provvisorio prima del termine per il pagamento del saldo del prezzo.

Il professionista delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la certificazione relativa al versamento nel termine, a cura 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, di seguito, al pagamento del saldo del prezzo. Le eventuali somme residue saranno successivamente restituite all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di gg. 120 (giorni centoventi) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Altresì, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci - dovrà fornire al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007 (antiriciclaggio), ai sensi dell'art. 585, IV° comma, c.p.c..

In caso di richiesta ai sensi dell'art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito, entro il termine di gg. 20 (venti giorni) dall'aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura; nonché, per l'eventuale liberazione definitiva del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i gg. 10 (dieci giorni) successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

L'aggiudicatario potrà subentrare, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di mutuo in essere, assumendo i relativi obblighi, previo accordo con il creditore ipotecario (art. 508 c.p.c.), purché - entro gg. 15 (giorni quindici) dalla data di aggiudicazione - versi direttamente al creditore procedente: BCC NPLs 2018-2 S.r.l. e per essa doValue S.p.A. le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma V°, D.Lgs. 386/93).

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 mutuante, mediante bonifico bancario 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.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o l'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, e nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

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 con il massimo di gg. 120 (centoventi giorni), il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) - ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro gg. 120 (giorni centoventi) dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001) con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per eventuali 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 esecutato, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura e in osservanza a quanto disposto nell'Ordinanza di vendita del 16.09.2025.

Ciò con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. e alle garanzie da esso previste, alle quali espressamente l'offerente e/o aggiudicatario rinuncia, esonerando il professionista delegato e la procedura esecutiva da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a cura del Custode, su richiesta espressa dell'aggiudicatario e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Tutte le attività, che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o a cura del Cancelliere o del Giudice delle Esecuzioni sono eseguite dal professionista delegato: avv. Lorenzo Biancalana, con studio in Perugia (06132), via Domenico Cimarosa n. 50/a (e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati-perugia.it, cell. 3285626951, p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Dovrà essere data pubblica notizia della vendita mediante: - 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 di cui all'art. 569 c.p.c.; - pubblicità Internet, avvalendosi del servizio fornito dalla società: astalegale.net, in virtù della Convenzione sottoscritta in data 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata il 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento. Il professionista delegato provvederà, almeno gg. 15 (giorni quindici) prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato e al custode.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di vendita e all'Avviso di vendita, sui seguenti siti internet: <https://www.astalegale.net> e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse, sia dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia (esecuzioni immobiliari), sia dal Custode: I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie), corrente in Perugia, frazione Ponte Fel-

avv. Lorenzo Biancalana
via D. Cimarosa n. 50/a - 06132 Perugia
tel. 0755272098 - cell. 3285626951
p.e.c.: lorenzo.biancalana@avvocati-perugiapec.it
e-mail: biancalana.lorenzo@ordineavvocati-perugia.it

cino, via A. Biagini n. 5, tel. 0755913525, e-mail: ivg@ivgumbria.com oppure visite@ivgumbria.com.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e/o catastali.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Il trattamento dei dati personali, comunicati dagli offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE n. 2016/679.

Perugia, li 18 Agosto 2026

avv. Lorenzo Biancalana

(professionista delegato)