



**AVV. NICOLA SOLDANI**

Via Mario Angeloni 80/A – 06124 Perugia (PG)

Tel. 075/7971206

email: nicolasoldaniavv@gmail.com

pec: nicola.soldani@avvocatiperugiapec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

**Esecuzione Immobiliare RGE n. 153/2023**

*Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni*

*Professionista Delegato:* Avv. Nicola Soldani

*Gestore della vendita telematica:* GRUPPO EDICOM SPA

Il sottoscritto Avv. Nicola Soldani, Professionista Delegato per tutte le operazioni di vendita previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 22/11/2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

che il giorno **14/05/2025** alle **ore 10:30**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato, con gara 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 l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

**UNICO LOTTO**

Immobili ubicati in Comune di Assisi, Frazione di intestati a

- OMISSIS, – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

- OMISSIS – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

**DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Assisi:

Foglio 27 - Particelle n. 201 sub 3 e n. 224 sub 3 graffate – Categoria A/3 - Classe 4 – Vani 6,5.

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Viene posta in vendita:

- 1) la quota di ½ dei diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS, in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- 2) la quota di ½ dei diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS, in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Appartamento ubicato al primo piano di palazzina composta da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo, piano secondo e soffitta. L'appartamento si articola in ingresso, cucina con cucinotto ed accesso a balcone, sala da pranzo con accesso ad altro balcone, due camere da letto ed un bagno. Completano la proprietà un fondo-garage ubicato al piano terreno e locale uso soffitta situata al terzo piano, oltre a locale ad uso stalla, facente parte di un fabbricato rurale sito nelle vicinanze della palazzina. Gli immobili sono ubicati nella Frazione di Petrignano del Comune di Assisi.

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

Certificato di abitabilità presente presso l'archivio Comunale.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Immobili disabitati.

**CONFINANTI**

OMISSI, OMISSIS, porzioni comuni, salvo se altri.

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO:** EURO 86.750,00 (Euro ottantaseimilasettecentocinquanta/00)

**PREZZO BASE:** Euro 78.075,00 (Euro settantottomilasettentacinque/00)

**OFFERTA MINIMA:** Euro 58.556,25 (Euro cinquantottomilacinquecentocinquantasei/venticinque)

**RILANCIO:** Euro 1.800,00 (Euro milleottocento/00)

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (E-Mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com); Tel. 075.5913525, numero verde: 800417800)

*[Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima e ai relativi allegati a firma del perito nominato dal Tribunale, Dott. Luigi Lamincia, agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.astalegale.net/>]*

\*\*\*

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1. Alla vendita potrà partecipare chiunque fatta eccezione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.
2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).
3. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).
4. L'offerta, **a pena d'inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
5. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore **dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno 13/05/2025** esclusivamente in via telematica, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Il “manuale utente” per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche è reperibile presso il sito ufficiale del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo:  
[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).  
**L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
6. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) (piattaforma società). Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC 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 fornito nell'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

7. 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.
8. L'offerta telematica può essere 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 c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.
9. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **GRUPPO EDICOM SPA**, presso Banca Sella S.p.A., **IBAN IT90E0326804607052737800862 con causale "ASTA: Esecuzione Immobiliare n. 231/2021 Tribunale di Perugia – UNICO LOTTO - Cauzione"**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere pertanto allegata all'offerta). **La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
10. L'offerta telematica va presentata **in bollo da € 16,00** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp).
11. L'offerta telematica dovrà contenere:
  - 11.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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 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 altro soggetto,

- 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 formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente;
- 11.2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 11.3. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - 11.4. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - 11.5. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - 11.6. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 11.7. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
  - 11.8. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - 11.9. l'importo versato a titolo di cauzione;
  - 11.10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione;
  - 11.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - 11.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - 11.13. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
  - 11.14. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, comprese le spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, **che non dovrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso**;
  - 11.15. La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
  - 11.16. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune in

cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.

**12.** Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- 12.1. copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
- 12.2. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
- 12.3. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- 12.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- 12.5. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- 12.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;
- 12.7. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

**13. Si raccomanda di allegare al modulo di offerta telematica le informazioni, analiticamente descritte ai punti precedenti, che non risulti possibile inserire nel modulo medesimo, poiché non previste tra le sezioni da compilare.**

**14.** In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi 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 indicato nel modulo di offerta.

### **ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONI**

**15.** La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- 15.1. il professionista delegato, referente della procedura, 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;
- 15.2. il professionista delegato provvederà a dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nel presente avviso;
- 15.3. in ogni caso saranno considerate inefficaci le offerte: **a)** pervenute oltre il termine previsto per la presentazione; **b)** inferiori di oltre ¼ (un quarto) al prezzo base d'asta; **c)** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo da egli proposto, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita; **d)** se la

cauzione, per qualsiasi causa, non risulterà accreditata sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta;

15.4. il professionista delegato, referente della procedura, 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 **30 (trenta) minuti** prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via **SMS**.

## **16. OFFERTA UNICA:**

16.1. 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.

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

16.3. 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.

## **17. PLURALITA' DI OFFERTE**

17.1 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.
- 17.2 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.**
- 17.3 Qualora venissero 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.**
- 17.4 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 nei successivi paragrafi 17.5 e 17.6.**
- 17.5 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.
- 17.6 Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:
- a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 18.** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- 19.** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 20.** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato **originale della procura speciale notarile, ovvero copia**

**autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;**

- 21.** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. **In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.** In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 22.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei **compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015** al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 23.** Salvo quanto disposto nel successivo punto, 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. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

- 24.** Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà a verificare che l'istanza predetta sia stata tempestivamente formulata all'udienza ex art. 569 cpc, nonché a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito **entro il termine di venti giorni dalla aggiudicazione**. Il professionista provvederà poi a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura. Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, **posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato**, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere. Pertanto, 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 creditore 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.
- 25.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 26.** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli **dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante**. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la

seguinte dizione “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota*”. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- 27.** In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l’aggiudicatario o assegnatario, con l’autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l’assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l’assunzione del debito.
- 28.** In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell’offerta, il giudice dell’esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà **la decadenza dall’aggiudicazione** ai sensi dell’art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

- 29.** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 30.** 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. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 31.** La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 32.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l’esistenza

di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 33.** 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 in via definitiva della procedura**, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste, alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre 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. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che quest'ultimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
- 34.** Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
- 35.** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 36.** Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in **Perugia alla Via M. Angeloni 80/A** (tel.: 075-7971206).
- 37.** Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando GRUPPO EDICOM SPA ai seguenti recapiti: telefono: 041 5369911, email: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com). Il servizio sarà attivo dal lunedì al giovedì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle 18.30, e nella giornata di venerdì, dalle 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle ore 17.00. Maggiori informazioni sono reperibili all'indirizzo web <https://www.doauction.it/aste/assistenza-vendite/contatti>.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

**38.** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490, comma 1, c.p.c. e dell’art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società **ASTALEGALE.NET** in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;
- 3) un avviso, contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi:
  - a. numero di ruolo della procedura;
  - b. nome del Giudice dell’esecuzione;
  - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
  - e. tipologia bene posto in vendita;
  - f. comune ed indirizzo ove è situato l’immobile;
  - g. caratteristiche del bene;
  - h. eventuali pertinenze;
  - i. condizione;
  - j. modalità della vendita telematica asincrona;
  - k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
  - l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
  - m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
  - n. orario di apertura delle buste;
  - o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

- 40.** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati.
- 41.** L'elaborato peritale e i relativi allegati saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità (<https://www.astalegale.net>) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).
- 42.** Ulteriori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Via A. Biagini n. 5 - Ponte Felcino, Perugia (PG) (E-Mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), [ivg@ivgumbria](mailto:ivg@ivgumbria), Tel. 075.5913525, numero verde: 800417800) o dal Professionista Delegato (E-mail: [pinoalfiperugia.avv@gmail.com](mailto:pinoalfiperugia.avv@gmail.com), Tel. 0756919839).
- 43.** I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente procedura saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al G.D.P.R. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

#### **ADEMPIMENTI E INFORMAZIONI FINALI**

- 44.** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 45.** Il professionista delegato, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c., provvederà a:
- ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
  - deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c..
  - a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
  - ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

- comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m.15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue; a comunicare altresì all'aggiudicatario, entro il medesimo termine, che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c.;
- autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere, previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, comma 4, c.p.c., senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di

riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, a fissare immediatamente e nel termine indicato nell'ordinanza che dispone la vendita, e comunque non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come regolamentati nella predetta ordinanza;
- restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita, ovvero qualora sussistenti i presupposti della chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164bis disp. att. c.p.c., e comunque al termine della durata dell'incarico;
- comunicare al Custode l'avvenuta aggiudicazione definitiva.

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

*Perugia, 2 gennaio 2025*

**Il Professionista Delegato**

Avv. Nicola Soldani  
