

AVV.CRISTINATEATINI
P.zza Cesare Caporali n.º3
06061 CASTIGLIONEDELLAGO
075/951402 –

TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 317/2024 – Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Avv. Cristina Teatini

Gestore Vendita Telematica: Gobid.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 24 D.M.
32/2015
Promossa da

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv.Cristina Teatini, C.F: TTNCST65M42C309H, con studio legale in Castiglione del Lago (PG), piazza Cesare Caporali,3 in qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 18/11/2025 nel procedimento esecutivo numero 317/2024 R.G.E., ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno 16/06/2026 dalle ore 16.30, presso il proprio studio sito in Castiglione del Lago (PG), piazza Cesare Caporali,3, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.gobidreal.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale in atti consultabile sui siti internet perugia.astalegale.net; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it; www.publicomonline.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (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. 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, gli 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA"
LOTTO UNO

Viene posta in vendita la piena proprietà di appartamento in condominio non costituito, con garage di pertinenza.

Ubicazione : Comune di Gualdo Tadino - Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-6/B

Dati catastali attuali NCEU, foglio 54, p.lla 1257, sub. 8 (A2), sub. 2 (C6)

Abitazione Mq 110,84 circa; Terrazzi Mq 22 circa; Autorimessa Mq 48

DESCRIZIONE:

Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino - Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-6/B.

I beni oggetti di pignoramento sono ricompresi nell'ambito di una palazzina disposta su due livelli fuori terra con n.4 unità adibite ad residenza ed altrettante unità poste al piano Primo sottostrada dove stati ricavati i garage. L'unità immobiliare in oggetto adibita ad abitazione si trova al piano 1° del compendio immobiliare definita al NCEU al Fg. 54 part. 1257 sub 8; completa il lotto una pertinenza destinata a Garage posta al piano interrato distinta al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 sub, 2.

L'abitazione è accessibile attraverso una corte comune ed una scala esterna condominiale.

La proprietà risulta dai registri del catasto e dell'ufficio servizio del territorio e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale emesso dal notaio Monaco Simone con atto rep. N14269 vol. IT1842 registrato in data 28/06/2017.

Confini N-E-S-O

Il Lotto 1 identificato al NCEU con il F. 54 P. 1257 sub. 8 congiuntamente con la pertinenza posta al piano terra definita al NCEU al F. 54 P. 1246 insiste su una corte condominiale suddivisa in più aree comuni non censibili, e si affaccia a confine: a Nord con la particella 1256 di altra proprietà, a Sud con la particella 1245 bene comune non censibile, e 1257 sub 1 vano scala e sub 9 appartamento, Est part.la n. 1255 ad Ovest con terreni individuati con particella 1256.

L'unità residenziale definita come Lotto 1 della perizia si trova al piano primo del complesso condominiale composto come detto da n.4 unità residenziali con altrettanti pertinenze adibite a garage poste al piano primo sottostrada. All'appartamento si accede mediante corte comune ed una scala di esclusiva pertinenza delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, distinte al n. civico 6-6/B L'appartamento presenta all'ingresso una zona giorno con angolo cottura, una porta con accesso al disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte dove sono disposte una camera da letto ed una seconda stanza che funge da studio o cameretta a seconda dell'esigenza.

A nord vi è la presenza di n.1 terrazzo da cui vi si accede dalla zona giorno e l'altro a ovest da cui si accede dalla porta-finestra della camera principale. I terrazzi coprono una superficie complessiva di mq 22,30 mq circa. L'altezza utile dei vani è di 2,70 mt circa. La superficie calpestabile è di 97 mq circa. Completa il compendio Immobiliare una pertinenza posta al piano primo-sottostrada un'ampia autorimessa di circa 45 mq. La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in cemento armato con tamponature in laterizio con finitura del tipo a intonaco a civile con tinteggiatura in quarzo, mentre i parapetti dei terrazzi con inferriata in acciaio verniciato e colonnine in muratura di mattoncino a facciavista. Le soglie così come le copertine dei terrazzi sono in pietra mediamente lavorato. Non sono presenti gli infissi sia esterni che interni, mentre sono presenti le tapparelle avvolgibili in pvc. Per quanto concerne le finiture l'immobile è dotato di pavimenti in ceramica fatta eccezione per il bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in

monocottura di discreta qualità. L'impianto idrotermico è dotato di un generatore di calore con caldaia a metano tradizionale e impianto a radiatori in alluminio in evidente stato di abbandono. Dotato di regolare impianto elettrico, impianto citofonico e radiotelevisivo. Il compendio immobiliare dove è ricompreso l'immobile esecutato è dotato nella parte prospiciente via Enrico Fermi una zona adibita a parcheggio esclusivo a ciascuna delle unità immobiliari. Il compendio immobiliare nel suo complesso risulta forte stato di degrado dovuto ad una mancanza di manutenzione ordinaria prolungata nel tempo.

L'immobile in oggetto risulta essere privo di attestato di prestazione energetica

Alla data attuale il lotto in questione non risulta occupato ne dalla proprietà ne da soggetti terzi.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi. Non è stata rilevata la presenza della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Non esistono gravami non eliminabili dalla procedura , nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1- Ipoteca volontaria del 30/07/2008 N.gen. 22654 e n. part. 5217 del 04/08/2008 per € .400.000,00.

2- Pignoramento N. gen. 1660 e n. part. 1291 del 21/01/2025 .

Prezzo base: €45.900,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO DUE

Viene posta in vendita la piena proprietà di appartamento in condominio non costituito, con garage di pertinenza in Comune di Gualdo Tadino-Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-4/B
Dati catastali attuali dei beni : NCEU, foglio 54, p.lla 1257, sub. 9 (A2), sub. 4 (C6) Abitazione Mq 110,84 circa; Terrazzi Mq 22 circa; Autorimessa Mq 52 circa

Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino -Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-4/ ricompreso nell'ambito di una palazzina disposta su due livelli fuori terra con n.4 unità adibite ad residenza ed altrettante unità poste al piano Primo sottostrada dove stati ricavati i garage. L'unità immobiliare in oggetto adibita ad abitazione si trova al piano 1° del compendio immobiliare definita al NCEU al Fg. 54 part. 1257 sub 9; completa il lotto una pertinenza destinata a Garage posta al piano interrato distinta al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 sub, 4.

La proprietà risulta dai registri del catasto e dell'ufficio servizio del territorio e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale emesso dal notaio Monaco Simone con atto rep. N14269 vol. IT1842 registrato in data 28/06/2017.

Confini N-E-S-O Il Lotto 2 identificato al NCEU con il F. 54 P. 1257 sub. 9 congiuntamente con la pertinenza è posta al piano primo e Sub 4 al piano primo sottostrada. Tale Sub 9-e Sub 4 insiste su una corte condominiale suddivisa in più aree comuni non censibili, e si affaccia a confine: a Nord con la particella 1255 di altra proprietà, a Sud con la particella 1243 bene comune non censibile, e 1257 sub 1 vano scala e sub 9 appartamento, Est part.la n. 1255 ad Ovest con terreni individuati con particella 1256.

L'unità residenziale definita come Lotto 2 della perizia si trova al piano primo del complesso condominiale composto da n.4 unità residenziali con altrettanti pertinenze adibite a garage poste al piano primosottostrada. All' appartamento si accede mediante corte comune ed una scala di esclusiva pertinenza delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, distinte al n. civico 6-4/B L'appartamento presenta all'ingresso una zona giorno con angolo cottura, una porta con accesso al disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte dove sono disposte una camera da letto ed una seconda stanza che funge da studio o cameretta a seconda dell'esigenza. A nord vi è la presenza di n.1 terrazzo da cui vi si accede dalla zona giorno e l'altro a ovest da cui si accede dalla porta-finestra della camera principale. I terrazzi coprono una superficie complessiva di mq 22,30 mq circa. L'altezza utile dei vani è di 2,70 mt circa. La superficie calpestabile è di 96,89. Completa il

compendio Immobiliare una pertinenza posta al piano primo-sottostrada un'ampia autorimessa di circa 47,45 mq. La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in cemento armato con tamponature in laterizio con finitura del tipo a cappotto, mentre i parapetti dei terrazzi come i portici sottostanti sono realizzati con mattoncino a faccia vista e parte con inferriata in acciaio verniciato. Le soglie così come le copertine dei terrazzi sono in pietra mediamente lavorata. Infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in acciaio verniciato di buona consistenza. Per quanto concerne le finiture l'immobile è dotato di pavimenti in gres fatta eccezione per il bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura di discreta qualità. L'impianto idrotermico è dotato di un generatore di calore con caldaia a metano tradizionale e impianto a radiatori in alluminio. Dotato di impianto elettrico, impianto citofonico e radiotelevisivo. Il compendio immobiliare dove è ricompreso l'immobile esecutato è dotato nella parte prospiciente viale II Agosto una zona adibita a parcheggio condominiale.

L'immobile in oggetto risulta essere privo di attestato di prestazione energetica

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: Non è stata rilevata la presenza della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Non esistono gravami non eliminabili dalla procedura, nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

3- Ipoteca volontaria del 30/07/2008 N.gen. 22654 e n. part. 5217 del 04/08/2008 per € .400.000,00.

4- Pignoramento N. gen. 1660 e n. part. 1291 del 21/01/2025 .

Prezzo base: €47.005,00

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica.

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., e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp>), collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>, utilizzando esclusivamente 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>. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero 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 PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il Modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità qui indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita (15/06/2026). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Il pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) deve essere effettuato con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000, e può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", a mezzo di carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito www.pst.giustizia.it.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0286882269.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, con causale "Tribunale di Perugia R.G.E. 317/2024, versamento cauzione", sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl al seguente IBAN IT 43 K 01030 21100000000414486, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile (una volta trasmessa l'offerta telematica 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) e dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal decreto:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del nome, cognome, codice fiscale o della partita IVA (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12, comma 2 D.M. n. 32/2015), luogo e data di nascita, domicilio, lo 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta); 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 beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura (ossia il Professionista Delegato);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto (offerta minima), il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 5 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Gobid International Auction Group Srl" suindicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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 versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. n.227/2015);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se l'offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di 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 l'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 soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi per il pagamento del saldo del prezzo di un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 c.p.c. e dovrà indicare l'istituto di credito mutuante. Inoltre, 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 corrente 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.gobidreal.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.gobidreal.it mediante le credenziali di accesso ricevute unitamente all'invito a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o, comunque, nel presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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:

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

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

- 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.

Qualora per l'acquisto 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 e partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita (nella parte descrittiva dei singoli lotti) a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del Professionista Delegato, che stilerà apposito verbale, 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, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:

- 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 sia inferiore al prezzo base ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, 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 Dlgs n.231/2007 (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). 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 cpc, con incameramento della cauzione.

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra più offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il Delegato, tempestivamente, comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile per gli oneri tributari e compensi dell'attività del professionista necessari per il trasferimento, registrazione e trascrizione 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 e che il D.M. n. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, da versare unitamente al saldo del prezzo, nonché le modalità di versamento delle somme residue. Gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

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.

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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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.

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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura. Con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che 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. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro e non oltre 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore procedente o un creditore intervenuto che abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, il Delegato dovrà 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE , DISTRETTO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA

Via Biagini n.5 – 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525, visite@ivgumbria.com

Maggiori informazioni, possono essere fornite dal Custode e dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia.

Il Professionista Delegato Avv. Cristina Teatini con studio in Castilgiuone del Lago (PG), Piazza Cesare Caporali, 3 e ai seguenti recapiti Tel. 075.951402 cell. 3382678199.

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Castiglione del Lago /Perugia, 09/01/2026

LaProfessionista Delegata

Avv. Cristina Teatini