

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

-Sezioni Esecuzioni Immobiliari-

Procedura Esecutiva Immobiliare: N. 188/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Professionista Delegato: Avv. Sabrina Pacini

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net con il portale: www.spazioaste.it

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Sabrina Pacini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, nominata giusta ordinanza resa in data 16/07/2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni, richiamata la predetta ordinanza e il provvedimento di proroga delle operazioni delegate del 11/05/2026

AVVISA

che il giorno **6 OTTOBRE 2026 alle ore 11.00** presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato, sito in Perugia, Via Cacciatori delle Alpi nr. 28, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015, alle condizioni e modalità di seguito indicate

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto unico come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte di aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Diritti di piena proprietà (1/1) sull'immobile sito in Gualdo Tadino (PG), Via Fratelli Cairoli n. 23, nella misura di 1/2 di proprietà dell'esecutato Sig. Omissis e nella misura di 1/2 di proprietà dell'esecutato Sig. Omissis in regime di comunione legale con il coniuge Sig.ra Omissis, non esecutata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento sito al piano secondo ed ultimo di una palazzina costituita da tre appartamenti (uno per piano) nella prima periferia di Gualdo Tadino, Via Fratelli Cairoli n. 23.

Fabbricato di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche strade con comodo collegamento al centro della cittadina di Gualdo Tadino (distante circa 1 KM) che alla SS Flaminia Sud.

Il Fabbricato, del quale l'appartamento fa parte presenta struttura in muratura portante, intonacata e tinteggiata internamente ed esternamente, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento, copertura in laterizi.

L'appartamento che occupa l'intero piano secondo ed ultimo della palazzina è disposto su un unico livello, accessibile dal vano scale condominiale (senza ascensore) è costituito da ingresso, soggiorno illuminato da finestra, sala pranzo con portafinestra di accesso ad un terrazzo comunicante al suo interno con angolo cottura

con ripostiglio con finestra, corridoio di disimpegno della zona notte privo di illuminazione naturale, due camere matrimoniali una con finestra e un'altra con portafinestra di accesso al terrazzo, bagno con finestra normalmente accessoriato con vasca. Sono di pertinenza dell'appartamento su corpo di fabbrica posto a breve distanza dell'edificio principale a piano terra due locali affiancati e precisamente cucina rustica con camino e finestra accesso indipendente dalla corte del fabbricato con presente, al suo interno, un servizio di ridotte dimensioni (lavandino e wc con parziale maiolicatura delle pareti) presenza finestra e garage in grado di ospitare unica autovettura, con accesso dalla corte condominiale circostante il fabbricato, porta basculante in ferro provvista di passo d'uomo, pavimento in mattonelle, pareti intonacate prive di tinteggio, impianto elettrico ed idrico.

L'appartamento presenta finiture e dotazioni in parte aggiornate in epoca recente con presente vecchio pavimento in graniglia nella zona notte, laminato tipo parquet nella zona giorno, piastrelle nel pavimento e rivestimento del bagno; portoncino d'ingresso caposcala in legno e vetro, porte interne in legno tamburato lucidato, infissi di finestra in legno e vetro semplici protetti esternamente da avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio con doppio vetro; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano. Bagno con parziale maiolicatura delle pareti normalmente accessoriato con vasca, sanitari e rubinetteria di tipo aggiornato e attuali.

DATI CATASTALI: appartamento al piano secondo ed ultimo, con garage e locale accessorio, sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Fratelli Cairoli snc, censito catastalmente al C.F. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio 63, part.III n. 441 sub. 19, graffata con la part.III n. 2205, sub. 2, P. T-2-3, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. tot. 138 mq, rendita €. 356,36; foglio 63, part.III n. 2205 sub 3, Via Fratelli Cairoli snc; P.T., cat. C/6, cl. 3, cons, 20 mq; sup. tot. mq. 22, rendita €. 36,15; con diritti sulle parti comuni al foglio 63, part.III n. 2205 sub. 1, cat. bene comune non censibile; a confine con parti condominiali part.III n. 2206 sub. 3, Via Fratelli Cairoli, s.s.a.

Nella perizia di stima non si rileva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nelle planimetrie catastali depositate.

Si evidenzia che nella perizia di stima il CTU nella formazione del lotto unico ha inserito anche il bene comune non censibile identificato, al C.F. al foglio 63, particella 441 sub. 14 (trattasi della corte comune di accesso al vano scala, ai garage ed alle altre particelle) che NON risulta pignorato.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: come da perizia di stima del 15/05/2024 a firma dell'esperto Geom. Mirco Bacelli, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione consultabile sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita.

L'edificio, del quale fanno parte l'appartamento ed il garage oggetto di esecuzione, è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Fabbricato la cui realizzazione è stata iniziata ante '67;
- Permesso di costruire n. 73/1967;
- Concessione Edilizia n. 341/1979;
- Concessione in sanatoria n. 188 del 13/11/1990.

NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: NESSUNO

STATO DELL'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO

ONERI CONDOMINIALI: Non esiste condominio costituito.

VALORE DEL LOTTO, UNICO, come da Perizia: €. 91.100,00 (euronovantunomilacentomil/00).

PREZZO BASE RIDOTTO DEL 50% rispetto al prezzo base d'asta del 08/05/2026: €.19.216,41 (eurodiciannovemiladuecentosedici/41).

OFFERTA MINIMA: €. 14.412,30 (quattordicimilaquattrododicesimila/30), pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN GARA: €. 500,00 (eurocinquecento/00).

CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE
TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

1) Si precisa che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società 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 persone da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

2) Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come sopra individuato, che intende acquistare.

Le offerte di acquisto telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia nr. 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) Le offerte telematiche dovranno pervenire dagli offerenti, esclusivamente in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. 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> e dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

4) **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente** –ovverosia 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 D.M. nr. 32/2015.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la celebrazione dell'asta e quindi entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 5 ottobre 2026** mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo WEB sopra descritto nel presente avviso e reperibile nel portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6) **L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

7) Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

8) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione, un importo pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario, sul seguente conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica **Astalegale.net. S.p.a.: C/C BANCA SELLA – filiale telematica di Biella, Iban: IT 75A0326822300052136399670**, specificando nella causale **"Tribunale di Perugia, E.I. 188/2023, cauzione LOTTO UNICO. La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.**

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

9) **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inefficace.**

10) **La copia della contabile del bonifico deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

11) L'offerente telematico deve, inoltre, procedere al pagamento del **bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad **€ 16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

12) 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.

A tal fine, l'offerente telematico dovrà indicare nel modulo di offerta, il codice IBAN del conto corrente sul quale intende ricevere la restituzione della cauzione versata.

CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

13) L'offerta d'acquisto telematica è **irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita, e dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. nr. 32 del 26/02/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita Iva; specificando 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). **Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti**, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;
 - 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 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 **interdetto o inabilitato** e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
 - se l'offerente agisce quale **legale rappresentante di società** o quale 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 giustifichino tali poteri;
 - se l'offerente è una **società** dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva dell'impresa, nonché il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;
 - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del Professionista delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purchè la riduzione sia contenuta nei limiti di un quarto;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo, delle spese e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (se tale punto viene omesso, verrà preso in considerazione il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico per il versamento della cauzione;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia di stima, la validità dell'offerta non è pregiudicata. 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;

- r) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Perugia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- s) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge, per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da €. 16,00.

14) La domanda va presentata in bollo da €. 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia, come sopra indicato.

15) All'offerta telematica, dovranno essere allegati nella busta telematica:

- la documentazione, attestante il versamento della cauzione mediante bonifico bancario (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica come sopra specificato;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, sussistendone i presupposti cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà essere depositata all'atto di aggiudicazione, ovvero mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge da comunicare nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- **per le persone fisiche:** copia fotostatica di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti. Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, devono essere allegati anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo. Per escludere la comunione legale dell'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. ove non rilasciata preventivamente;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in favore del presentatore dell'offerta;
- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- **per le persone giuridiche:** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato da non più di 10 giorni) da cui risulta la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

ESAME SULLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

16) l'offerta non è efficace se

- perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., nonché nel termine indicato nel presente avviso di vendita;

-se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

-se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

17) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;

18) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte 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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno invitati a connettersi almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invio inviato loro tramite **SMS** al numero telefonico indicato nell'offerta.

Si specifica che 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 proprio studio in Perugia, Via Cacciatori delle Alpi nr. 28.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

19) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita. La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale del gestore della vendita secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 6 OTTOBRE 2026 alle ore 11.00. Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

In caso di offerta unica.

a) 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 e l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà **a gara con modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

RILANCI IN MODALITA' ASINCRONA

La gara avrà la 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, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

La gara, che si svolgerà in modalità asincrona, inizierà alle ore 11.00 del giorno 6 OTTOBRE 2026.

La vendita si svolgerà nella modalità telematica asincrona così come definita dall'art. 2, comma 1, (lett. h), del DM 32/2015 il quale prevede che nello svolgimento della gara i rilanci vengono formulati, esclusivamente in modalità telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e sms.

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

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

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

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

-maggior importo del prezzo offerto;

-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

-a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo (NB: *nella asincrona tale criterio non opera, perché il sistema aggiudica in automatico*);

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

CONDIZIONI DI VENDITA E PRECISAZIONI ULTERIORI

20) 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 il giorno fissato per la vendita.

21) 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 quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

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

23) 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 al delegato (anche tramite PEC) l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

24) 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 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.

SPESE

25) 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 nr. 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. Questi ultimi importi saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario dalla procedura in prededuzione al momento del piano di riparto.

26) 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.

27) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in legge nr. 90/2013) e del certificato di agibilità.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO:

28) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

- 29) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 30), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già 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).
- 30) 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 delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
-a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 c.p.c.;
-a verificare se il creditore procedente abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
-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 dalle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.
- 31) 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, salvo il diritto al maggior danno.
- 32) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- 33) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 34) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2 comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile.
- 35) 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 con il 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.
- 36) 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 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma dida parte dia 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- 37) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 nr. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 38) 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.
- 39) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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, 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.
- 40) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 nr. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 41) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla legge n. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero...datata...pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 D.Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la correttezza della tassazione indicata.
- 42) L'immobile viene venduto libero 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 l'aggiudicatario medesimo 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.
- 43) Qualora, l'aggiudicatario lo richieda, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo.
- 44) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 45) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita unitamente all'ordinanza di delega al presente avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet <http://www.astalegale.net> e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 46) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 47) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla cancelleria a chiunque vi abbia interesse.
- 48) Si avverte che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che

deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

49) Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

50) Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di leggi vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente al procedura esecutiva immobiliare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

51) Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura esecutiva immobiliare si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

52) La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso;

53) Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Perugia.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

54) Della vendita viene 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 I comma e 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 120 giorni prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita e termine di almeno 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

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) di un avviso di vendita, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie) contenente le seguenti informazioni; numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del Custode ed indicazione del suo recapito telefonico, diritto reale posto in vendita, tipologia, comune ed indirizzo ove è situato l'immobile, caratteristiche, eventuali pertinenze, condizione, modalità della vendita, ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara, termine per la presentazione delle offerte per la vendita, data, luogo ed ora fissata per la vendita, orario di apertura delle buste, indicazioni dove reperire maggiori informazioni.

55) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso i siti internet sopra indicati, presso il Professionista Delegato al numero di telefono (075/5005756) e presso il Custode IVG Perugia (075/5913525).

56) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Perugia, 02 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sabrina Pacini

