

STUDIO LEGALE  
Avv. Adelinda Moretti

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 77/2024 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa BUSTI GIULIA**

**Professionista delegato: avv. Adelinda Moretti**

**Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria (IVG)**

**Gestore della Vendita telematica asincrona: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA**

\*\*\*\*\*

**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Adelinda Moretti, CF: MRTDND81E65D653X, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ex art. 591 bis c.p.c. in data 28.01.2025 nel procedimento esecutivo **n. 77/2024 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO MARTEDÌ 23 GIUGNO 2026 ALLE ORE 11,00**

presso il proprio studio in Perugia, via Colle Maggio n. 58, procederà tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alla vendita senza incanto con modalità di vendita telematica ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015, dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia:

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE E AREA URBANA ANNESSA**

**diritti spettanti per la piena proprietà (1/1) dei beni ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG) località Gaifana, via San Giovanni n. 33 consistenti in:**

**A1 Fabbricato** – appartamento ad uso civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato che è stato costruito alla fine degli anni 60 e che è composto da tre piani: da una abitazione al piano terra, da una abitazione al piano primo e da una abitazione al piano secondo che è quella oggetto dell'esecuzione.

L'appartamento posto in vendita è composto da Ingresso – Soggiorno – Cucina, tre camere ed un bagno per una superficie netta complessiva di circa 102,00 mq.

STUDIO LEGALE  
*Avv. Adelinda Moretti*

**A2 Area Urbana** – terreno di 112 mq posto all'interno della recinzione di confine del fabbricato nel quale è ubicato il bene A1.

Tutti i locali abitativi presentano un pavimento in laminato di colore marrone, ad eccezione del bagno che presenta un pavimento in ceramica di dimensioni 20x 20 cm, di colore beige. Il rivestimento della cucina e in ceramica con mattonelle di colore beige per un'altezza di circa 1,60 m. Il rivestimento del bagno è in ceramica, con mattonelle di colore beige, per una altezza di circa 2,00 m. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il portone d'ingresso all'abitazione è blindato, le porte interne sono in legno, di colore marrone chiaro e le finestre sono in legno di colore bianco, gli scuri sono di colore marrone. Nel bagno è presente un wc, un bidet, una doccia grande con cabina, un lavabo e un attacco per la lavatrice nel bagno. È presente una evidente macchia di umidità nel soffitto del bagno, principalmente sopra la doccia, è altresì presente una evidente macchia di umidità nel locale Camera n. 2 e nel Locale Camera n. 1.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa posizionati nelle vicinanze delle porte e tutti alimentati da una caldaia a gas metano che è posizionata nel bagno. È presente l'impianto citofonico, tv e l'impianto elettrico sottotraccia, con il quadro elettrico posizionato nel locale Ingresso- soggiorno – cucina.

L'appartamento risulta in mediocri condizioni di conservazione ed uso.

Gli immobili ( A1- A2) si trovano in posizione collinare, nelle vicinanze della Loc. Boschetto; del distacco dei Vigili del Fuoco di Gaifana e della vecchia S.S. 3 " Via Flaminia". La zona di ubicazione degli immobili ha destinazione residenziale – commerciale, è ben collegata alla viabilità urbana tramite la via San Giovanni, che a monte si collega tramite la via Rio Fergia alla Loc. Boschetto ed a valle tramite la via Gaifana, alla vecchia S.S. 3 " Via Flaminia" che si collega alla nuova S.S. 3, che a sua volta fa accedere in tutte le direzioni.

CONFINI: il bene A1, oggetto di esecuzione affaccia, nel lato Sud con la via San Giovanni; nel lato Nord con la particella 479 di altra proprietà; nel lato Est con la particella 481, di altra proprietà; nel lato Ovest con la particella 547 di altra proprietà e con la particella 482 di altra proprietà.

Il bene A2, oggetto di esecuzione, composto da un'area urbana, posizionata nelle vicinanze dell'accesso carrabile posto a valle confina a Sud con la via San Giovanni; a Nord con il bene comune di accesso al fabbricato; ad Est con la particella 548 di altra proprietà e ad Ovest con la particella 482 di altra proprietà.

Per una più dettagliata descrizione del lotto unico posto in vendita si rimanda alla perizia di stima a firma del dott. Ing. Giancarlo Caporali.

**Condizioni dell'immobile:** occupato con titolo. L'immobile in caso di aggiudicazione verrà consegnato libero da persone e cose.

Non è stato costituito un condominio e quindi non vi sono spese condominiali da pagare.

Gli immobili sopra descritti sono meglio contraddistinti al NCF del Comune di Gualdo Tadino (PG):

STUDIO LEGALE  
Avv. Adelinda Moretti

	FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>A1</b>	105	478	4	A/3	2	5,5 vani 105 mq	278,37€
<b>A2</b>	105	549		F/1		112 mq	Area urbana

**PREZZO BASE LOTTO UNICO**

euro **20.081,25** (ventimila e ottantuno euro e venticinque centesimi)

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

euro **15.061,00** (quindicimila euro e sessantuno centesimi)

**RILANCIO MINIMO**

Euro **500,00** (cinquecento euro)

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Dalle indagini svolte dal C.T.U., risulta che per il bene immobile **A1** oggetto di esecuzione, la cui realizzazione risale agli anni 60, sono state rilasciate le sotto riportate autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 375/68 del 31/05/1968 per "lavori di costruzione di una casa di abitazione";
- 2) D.I.A. Prot. n. 0027481 del 10/08/2005 per "variazione di destinazione d'uso di unità immobiliare sita al piano sottotetto di un edificio destinato a civile abitazione ai sensi dell'art. 34/35/36 L.R. 1/04";
- 3) Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n. 31121 del 13/11/2008. Tale certificato a tutt'oggi non risulta rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino (PG) per la mancanza di produzione di documentazione integrativa richiesta dallo stesso Comune. Il CTU ha comunque riscontrato la regolarità edilizia del fabbricato.

**DIFFORMITA' RILEVATE**

**Difformità catastale.**

Il CTU sulla base di tutti i rilievi, accertamenti ed indagini svolte ha riscontrato la mancata regolarità catastale dell'unità immobiliare A1 oggetto di esecuzione, per la diversa distribuzione delle tramezzature interne. Pertanto la distribuzione interna dei locali non corrisponde alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati.

STUDIO LEGALE  
*Avv. Adelinda Moretti*

Tale difformità dovrà essere regolarizzata al Catasto (Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi Catastali). Il costo stimato dal CTU per la regolarizzazione è di circa 510,00 €. Del costo per la regolarizzazione della situazione catastale il Perito estimatore ha tenuto conto nella quantificazione del valore di stima del bene immobile.

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura a firma dell'esperto Ing. Giancarlo Caporali, 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, n. 32, 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 gravanti sui beni, consultabile ( unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso) sul sito internet **www.astalegale.net ; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it**

Per visionare l'immobile si prega di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, nominato custode giudiziario del bene immobile posto in vendita e contattabile telefonicamente ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525**; oppure al numero **075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8,45 alle 12,45); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com**. Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il custode giudiziario, ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, o accedendo ai siti internet: **www.astalegale.net o www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it**

**TUTTE le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno lunedì 22 giugno 2026 (giorno antecedente la data fissata per la vendita).**

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento al DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) 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 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,

4

06132 Perugia – Via Colle Maggio n. 58

Cell. 338.16.66.880;

e-mail: [adelinda.moretti@libero.it](mailto:adelinda.moretti@libero.it) PEC: [adelinda.moretti@avvocatiperugiapec.it](mailto:adelinda.moretti@avvocatiperugiapec.it)

STUDIO LEGALE  
*Avv. Adelinda Moretti*

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.

- 3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del 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.
- 4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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.
- 5) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 6) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 7) 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, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 8) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 9) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sui siti della Società Astalegale.net che è società incaricata per la pubblicità, ovvero: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

**1) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA**

**A) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

- a) gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla

legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o tramite 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. e 583 c.p.c. **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 del giorno lunedì 22 giugno 2026** (giorno antecedente la data della vendita).

b) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- **se l'offerente è persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- **se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **se l'offerente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). **Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;**
- **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 e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

c) **In ogni caso andranno indicati:**

STUDIO LEGALE  
*Avv. Adelinda Moretti*

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto, per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione e non è soggetto a sospensione feriale, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e dovrà anticipare gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. **Questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura;**
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita e di accettare l'immobile o gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza riserva alcuna. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, 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.**
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario su conto corrente per la procedura **IBAN: IT93B0326822300052849400440 BANCA SELLA (conto corrente intestato al gestore della vendita: Aste Giudiziarie in Linea)**. L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;

- **il bonifico con CAUSALE: “Tribunale Perugia R.G.E. 77/2024 LOTTO UNICO versamento cauzione”, dovrà risultare accreditato sul conto già al momento del deposito dell’offerta. Onde consentire il corretto accredito della cauzione su suddetto conto, si consiglia di effettuare il bonifico almeno quattro giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell’offerta, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato e nei termini anzidetti è causa di inammissibilità dell’offerta ed è a esclusivo carico dell’offerente;**
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- In ogni caso l’offerente, al momento dell’offerta, dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

**d) All’offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero se l’offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest’ultimo; se l’offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura speciale notarile attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, 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 depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);

STUDIO LEGALE  
*Avv. Adelinda Moretti*

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del 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*;
- e) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- f) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://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](http://pst.giustizia.it)
- g) 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 sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- h) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

## B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del giorno lunedì 22 giugno 2026**, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta dovrà essere presentata in modalità telematica collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> L'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC come previsto dall'art. 12, commi 4 e 5 DM 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel Manuale utente disponibile sul portale stesso.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015..

- Confermata l'offerta, sarà generato l'hash ( i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> .
- Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. 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.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono **IBAN: IT93B0326822300052849400440 BANCA SELLA (conto corrente intestato al gestore della vendita: Aste Giudiziarie in Linea).**
- b) **La cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:**
- c) Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- d) Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“Tribunale Perugia R.G.E. 77/2024 LOTTO UNICO versamento cauzione”.**
- e) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- f) Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

### **ASSISTENZA**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### **IN OGNI CASO**

#### **L'offerta presentata:**

- a) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto, pertanto, una volta presentata, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- b) Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente avviso e nell'ordinanza di vendita.
- c) Sarà considerata inefficace se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

#### **La cauzione versata:**

- a) sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento;
- b) sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario;
- c) sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del gestore della vendita.

### **2) PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzato

dall'offerente per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

#### **A) APERTURA DELLE BUSTE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **L'apertura delle buste avverrà il giorno martedì 23 giugno 2026 alle ore 11,00 .**

Il giorno martedì 23 giugno 2026 alle ore 11,00 il professionista delegato referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta,

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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

#### **B) SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA E FORMULAZIONE DEI RILANCI**

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

##### **In presenza di un'unica offerta**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

**Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:**

- qualora specifiche e straordinarie circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato potrà 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 del 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 presenza di più offerte valide**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, **avrà la durata di 48 ore, a partire del suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, **cioè rilanci che dovranno essere, a pena di inefficacia, non inferiori a 500,00 euro (cinquecento euro) ciascuno.**

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 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 nel seguente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita.

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

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

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.

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

- qualora in 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.

### **C) AGGIUDICAZIONE**

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara il bene sarà aggiudicato a favore di chi avrà effettuato un'offerta pari al prezzo base d'asta.

Se l'offerta più alta 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta

aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico, Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati dal Professionista Delegato, l'importo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

**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 per l'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).**

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

**Analogha remissione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).**

Qualora 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, l'originale della

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore 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. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tal caso, 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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o 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.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione 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 certificazione energetica.

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'artt. 490 co. 1° e 631 bis del c.p.c., nel termine di cui all'art. 569 c.p.c. e nel rispetto dei termini indicati nell'ordinanza di vendita;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) forniti 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);
- 3) pubblicazione del presente avviso di vendita.

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

Perugia, lì 03/03/2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Adelinda Moretti