

AVV. ALESSANDRO CHIUCCHIOLO
Via Tiberina 132/A
06059 Todi (PG)

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N 51 /2020 R.G.E.

a cui sono state riunite le procedura nn. 309/2018 e 101/2024

Promossa da

GENERALI ITALIA S.P.A.

Contro

Omissis

Omissis

Omissis

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Alessandro Chiucchiolo (C.F.: CHCLSN55A09L188B) con studio in Todi (PG), Via Tiberina 132/A - Cap 06059, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 08.03.2020, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Rosa Lavanga, integrata ed aggiornata con ordinanza del 10.06.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

RENDE NOTO

che il **giorno 9 giugno 2026 alle ore 16:00** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità di vendita asincrona** ex art 24 D.M. n. 32/2015 dei beni immobili di seguito descritti, sulla base delle perizie e valutazioni di stima, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà di 1/3 ciascuno in capo a tre soggetti diversi, su deposito artigianale/rimessa attrezzi agricoli sito in Località Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in pilastri e travi in acciaio con tamponatura in mattoni di cemento spessore 20 cm e copertura in lastre prefabbricate, infissi in ferro con vetrate. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Identificazione catastale Comune di Citerna:

- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 636 sub 1, Categoria C/2, classe 2, consistenza 360 mq, rendita

669,33 €

- Catasto terreni, foglio 6, particella 514, qualità FU D ACCERT, consistenza 5 are, 69 centiare

PREZZO BASE LOTTO 2: Euro 68.100,00 (euro sessantottomilacento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): Euro 51.000,00

(euro cinquantunomila/00)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (in caso di gara): Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00).

LOTTO 7

Diritti di piena proprietà su terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), della superficie di circa 5435 mq costituita da:

Part. 552 AA – 00 Ha 43 are 66 ca di superficie di terreno agricolo seminativo irriguo

Part. 552 AB – 00 Ha 10 are 69 ca di superficie di terreno agricolo seminativo

Diritti di piena proprietà su tettoia realizzata con struttura portante di pilastri e travi metalliche, di dimensione complessiva di 15 ml x 16 ml = 240 mq. La copertura è in lamiera ondulata e pannelli prefabbricati. Il volume totale dell'annesso = 1560mc.

E' presente, su tutta la superficie della particella, una pavimentazione in cemento levigato.

Appoggiata ai montanti della struttura verticale, è presente un'altra tettoia più bassa, realizzata con struttura portante di pilastri e travi metalliche, copertura in lamiera ondulata e pannelli prefabbricati di 56 mq che incide sulla particella 522.

Entrambi i fabbricati sono privi di titolo edilizio.

Identificazione catastale Comune di Citerna:

- Catasto terreni, foglio 6, particella 522, porzione AA qualità/classe SEMIN IRRIG U, superficie 4366, reddito agrario 21,42 €, reddito dominicale 32,70 €;

- Catasto terreni, foglio 6, particella 522, porzione AB qualità/classe SEMININATIVO 1, superficie 1069, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 7,73 €;

- Catasto fabbricati, foglio 6, particella 553, categoria C/7, classe U, consistenza 249 mq, rendita 54,01 €

PREZZO BASE LOTTO 7: Euro 18.750,00 (euro diciottomilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): Euro 14.000,00

(euro quattordicimila/00)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (in caso di gara): Euro 500,00 (euro cinquecento/00).

AVV. ALESSANDRO CHIUCCHIOLO
Via Tiberina 132/A
06059 Todi (PG)

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazioni di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Elisa Castro Baldo che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio per una più completa descrizione ed identificazione dei beni, nonché per tutto ciò che concerne la situazione urbanistica e catastale degli immobili, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabili sul sito internet: www.astalegale.net della Società ASTALEGALE.NET incaricata della pubblicità on-line e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero.

La presa visione del presente avviso di vendita e la sua partecipazione non esonera gli interessati e gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si precisa che l'immobile è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che ai sensi dell'art. 586 c.p.c., verranno cancellate all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile, compresa l'eventuale sentenza 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, di 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.

È possibile visionare l'immobile, tramite il custode giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il form di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

L'interessato potrà richiedere ulteriori informazioni rivolgendosi al custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (al n. [075/5913525](tel:0755913525) oppure al numero [075/3759748](tel:0753759748) dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ivgumbria.com), alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, al Professionista Delegato Avv. Alessandro Chiuocchio (al n. [075.8944158](tel:0758944158), Mail: alessandro@studiolegalechiucchiolo.it), e consultando i siti internet sopra indicati.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

a) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore esecutato e coloro cui è fatto divieto dalla legge;

b) il prezzo base per il lotto è di:

euro 68.100,00 (euro sessantottomilacent0/00) per il lotto 2

euro 18.750,00 (euro diciottomilasettecentocinquanta/00) per il lotto 7

con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato.

c) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att, c.p.c., nonché degli artt. 12, 13, 14, 15 D.M. n. 32/2015 che qui si intendono richiamati e trascritti, e da quanto stabilito dall'ordinanza, l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica, come di seguito indicato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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>.

SI PRECISA

che 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'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- A. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, in particolare:
- se l'offerente è persona fisica, il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con allegata copia del documento di identità; se l'offerente è coniugato indicare il regime patrimoniale vigente e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i rispettivi dati del coniuge ed allegata anche copia del documento di identità e codice fiscale di quest'ultimo;
 - se l'offerente è persona minorenni, interdetti, inabilitati o soggetti ad amministrazione di sostegno, la sottoscrizione di chi ne esercita la potestà, la curatela, la tutela o l'amministrazione di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, la cui copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione, nonché della eventuale nomina, dovrà essere allegata assieme alla copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del soggetto che ne esercita la potestà, la curatela, la tutela o l'amministrazione di sostegno;
 - se l'offerente è persona giuridica, le informazioni relative alla denominazione o ragione sociale, sede legale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita), e dovrà, altresì, essere allegato il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità ed aggiornato dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
 - se l'offerta è proposta da più soggetti offerenti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine);
- 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;
- E. la descrizione del bene;
- F. l'indicazione del referente della procedura;
- 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, e il termine per il relativo pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 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, la cui copia del documento contabile di accredito dovrà essere allegata;
- K. il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma a titolo di cauzione, da utilizzarsi per l'eventuale restituzione;
- L. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 o, in alternativa, comma 5, del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- M. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
- N. l'indicazione di voler usufruire delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto della prima casa perché in possesso dei requisiti di legge, con allegata la relativa dichiarazione;
- O. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di accettare il completo contenuto del presente avviso di vendita, gli allegati ad esso collegati, le norme di riferimento, le condizioni poste, nonché tutti gli atti e documenti richiamati, senza alcuna riserva e/o condizione. 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; ;
- P. 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, 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;

Il presentatore/offrente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui all'art. 12, comma 3, del D.M. 32/2015.

L'offerta sarà dichiarata inefficace o inammissibile se non conforme a quanto stabilito nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza. In particolare l'offerta sarà inefficace se perviene oltre il termine stabilito di presentazione, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità previste, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione non risulti già accreditato sul conto corrente della procedura al momento del deposito dell'offerta.

L'offerta presentata deve intendersi offerta irrevocabile di acquisto, salvo quanto stabilito dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta deve essere presentata in bollo da euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia e allegando apposita ricevuta.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia si rinvia alle prescrizioni di cui all'art. 15, del D.M. 32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul seguente conto corrente del Gestore della Vendita: IBAN: IT02A0326812000052914015770 presso Banca Sella S.p.A., Intestatario Gruppo Edicom SpA. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione procedura

esecutiva immobiliare n. 51/2020 + 309/2018 lotto n. Tribunale di Perugia". La copia della contabile del bonifico, con numero CRO, deve essere allegata all'offerta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico sul conto corrente indicato da quest'ultimo, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

L'offerta sarà dichiarata inefficace o inammissibile se non conforme a quanto stabilito nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza. In particolare l'offerta sarà inefficace se perviene oltre il termine stabilito di presentazione, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità previste, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione non risulti già accreditato sul conto corrente del Gestore della Vendita al momento del deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione definitiva la cauzione verrà imputata a titolo di acconto al prezzo di aggiudicazione; in caso di non adempimento degli obblighi da parte dell'aggiudicatario la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa; in caso di mancata aggiudicazione, invece, la cauzione verrà restituita.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE

La società EDICOM FINANCE S.R.L. gestirà la vendita tramite piattaforma www.garavirtuale.it.

Per eventuali informazioni è a disposizione la mail: info.perugia@edicomspa.it

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno **09/06/2026 alle ore 16:00**.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti sono invitati a connettersi al portale del gestore della vendita almeno trenta minuti prima dell'inizio delle suddette operazioni; tale invito verrà comunicato mediante l'invio di un messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta. All'offerente che non provvederà a connettersi con le modalità sopra descritte, qualora ricorrano i presupposti, gli sarà egualmente aggiudicato il bene.

Si indicano di seguito le seguenti avvertenze relative alla fase di svolgimento gara e di aggiudicazione:

IN CASO DI UNICA OFFERTA: nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE: qualora siano state proposte più offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti, ponendo come base di gara il valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà durata di 72 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; 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.

La deliberazione 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.

Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Quando all'esito della gara fra 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 sarà senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta, o la più vantaggiosa, risulterà 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 migliore offerente.

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M, n. 32/2015.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al professionista delegato incaricato della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Le spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, vengono forfettariamente determinate nella misura dei 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio.

Il professionista delegato, immediatamente dopo l'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari al trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo nel caso in cui nell'offerta avrà indicato un termine più breve; il professionista 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.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e delle spese della vendita entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente relativo alla procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN sono comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato indicandolo nella propria domanda di partecipazione.

Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c e 177 disp. att c.p.c.; lo stesso avverrà se l'aggiudicatario, autorizzato al pagamento rateale, non verserà anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

ULTERIORI AVVERTENZE E PRECISAZIONI

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità asincrona è sottoposta alle seguenti condizioni di legge:

- 1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita del lotto avviene a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; 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, ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

- 4) 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;
- 5) 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 giudiziari
- 6) In caso di richiesta, ai sensi dell'art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, - il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla data di aggiudicazione - calcolate 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, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del saldo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto relativo alla procedura secondo le modalità indicate al punto precedente. Nel termine dei 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 7) Tutte le attività che, a norma degli articoli 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.
- 8) Nel caso in cui 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 ed 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.

- 9) In caso di violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;
- 10) ai sensi dell'art. 2 lettera h) del D.M. n. 32/2015 per vendita asincrona si intende la modalità di svolgimento delle vendite mobiliari senza incanto o tramite commissionario o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura;
- 10) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: il sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia entro 90 giorni prima della data fissata per la vendita, con la pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis, c.p.c., e sui siti internet avvalendosi del servizio della società ASTALEGALE.NET, Gestore della Pubblicità, in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28.12.2016 con il Tribunale di Perugia.

Todi, 06.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Chiucchiolo

