

TRIBUNALE DI PERUGIA
ESECUZIONE R.G.N. 60/2024
PROFESSIONISTA DELEGATO DOTT. RENATO FREDA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA BUSTI GIULIA

SECONDO AVVISO DI VENDITA
CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO

Il Sottoscritto Dott. Renato Freda, con studio in Perugia (PG) alla Via Fratelli Pellas n.44, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia giusto provvedimento reso in data 10/07/2025 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno **26 (VENTISEI) GIUGNO 2026 alle ore 15,00** nel proprio studio sito in Perugia (PG) alla Via Fratelli Pellas n.44, è fissata la vendita e si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alla vendita **senza incanto in modalità asincrona, sul portale www.spazioaste.it** con gara in caso di più offerenti dell'immobile come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione, posto al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, sito in Città di Castello, via Raffaele De Cesare n. 30, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due camere e un bagno, per una superficie commerciale pari a m² 94 ca. Completano la proprietà un fondo al piano terra, di commerciali m² 7 ca., una porzione del sovrastante sottotetto e diritti condominiali pro quota sulle parti comuni: piccolo cortile, vano scala, ingresso e ballatoio tra il primo ed il secondo piano.

Quanto sopra descritto è censito al catasto Fabbricati del suindicato Comune come segue:

- **Foglio 149 (centoquarantanove), Particella 32 (trentadue) Sub. 4 (quattro) graffata con Particella 711 (settecentoundici), Via Raffaele De Cesare n. 24, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 5,5, Sup. Cat. totale m² 101, totale escluse aree scoperte m² 101, Rendita Catastale Euro 340,86.**

Confini: [...omissis...] parti condominiali, salvo altri.

Stato di occupazione: Allo stato l'unità immobiliare in parola risulta libera.

Prezzo base d'asta: Euro 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00)

**Rilancio minimo in caso di gara è un importo non inferiore ad Euro 1.800,00
(milleottocento/00)**

Offerta minima: Euro 59.625,00 (cinquantanovemilaseicentoventicinque/00)

Termine presentazione offerte: 25/06/2026 ore 12:00

Quanto sopra viene trasferito con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, per destinazione e per titolo di provenienza.

TITOLO DI PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 29.06.2006 repertorio n. 59037/6693 Notaio Carone Marilena, sede Città di Castello (PG), registrato a Città di Castello (PG) il 30.06.2006 al n. 1197 serie 1T e trascritto in Perugia il 07.07.2006 ai nn.23603/13816.

Si rimanda alla descrizione analitica del bene contenuta nella **perizia del 17.12.2024** a firma Dott. Agr. Andrea Battaglini, che si intende qui integralmente ritrascritta, anche in relazione ad ogni vincolo,

gravame, servitù, come emergenti da relative visure ipotecarie versate in atti al fascicolo processuale nonché dagli atti di provenienza, di cui l'aggiudicatario si dichiara edotto. La suddetta perizia non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica, agli oneri per eventuali sanatorie, allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

PROVVEDIMENTI EDILIZI, DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI:

A livello urbanistico dalla perizia emerge che: *"A seguito del sopralluogo effettuato, le unità immobiliari in oggetto, nella loro consistenza attuale, risultano conformi dal punto di vista catastale; di contro, ancorché trattasi di fabbricato costruito precedentemente al 1° settembre 1967, nulla si può riferire in merito alla regolarità edilizia-urbanistica, in quanto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo"* e che *"in riferimento al fabbricato di cui l'unità immobiliare sub-stima fa parte, non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità"*.

FORMALITÀ CANCELLABILI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici, non opponibili all'acquirente, che saranno cancellati e/o regolarizzati nella procedura:

- Iscrizione di ipoteca volontaria N. 23604/5442 del 07.07.2006;
- Iscrizione di ipoteca fiscale N. 14140/1586 del 17.05.2023;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare N. 7588/5609 del 14.03.2024.

GRAVAMI NON CANCELLABILI:

- Nessuno.

POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI:

Dalla perizia emerge che: *"trattasi di fabbricato non riunito in condominio, pertanto non esistono oneri ordinari/straordinari di natura condominiale"*.

ULTERIORI AVVERTENZE:

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che, ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali oneri e le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che 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;

Si richiamano integralmente tutti i vincoli e gli oneri derivanti dagli atti di provenienza che qui si intendono integralmente ritrascritti e facenti parte essenziale del presente avviso di vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate dalla procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; Si precisa che l'aggiudicatario 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;

Si avverte che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge;

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.

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 L.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 gg 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 conferma della correttezza della tassazione indicata.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA:

L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità sul sito www.astalegale.net nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita.

La medesima documentazione sarà altresì pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PvP) di cui all'art. 490 comma 1 cpc e 631 bis cpc e sul portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it;

VISITA DELL'IMMOBILE:

Il Custode Giudiziario è l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) di Perugia**, Via A. Biagini n.5 Zona Industriale Ponte Felcino (Pg) **Tel. 075.59.13.525** oppure **Numero Verde 800.417.800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45)**; e-mail: visite@ivgumbria.com PEC: ivgumbriaimmobili@pec.it.

La visita dell'immobile deve essere prenotata mediante l'apposito modulo on-line presente nella scheda di vendita del lotto oppure contattando direttamente il custode giudiziario ai recapiti sopra esposti.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

- La vendita, **SENZA INCANTO** ex artt. 571 e ss. C.p.c., sarà eseguita mediante **PROCEDURA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
- Il Gestore della vendita è stato individuato nella società **ASTALEGALE.NET SPA** che provvede tramite il portale www.spazioaste.it, mentre il referente della procedura nonché Delegato alla vendita è il Dott. Commercialista Renato Freda dinnanzi al quale e presso il suo studio in Perugia (PG) alla Via Fratelli Pellas n.44, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e quelle che non possono essere compiute telematicamente.
- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la **cauzione** richiesta a garanzia dell'offerta almeno pari al **10% del prezzo offerto**.
- **Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT75A0326822300052136399670 - intestato al Gestore della vendita presso BANCA SELLA S.P.A - Head Office Biella - specificando nella causale del bonifico "deposito cauzionale Es. Imm. 60/2024 Trib. Perugia - nome del professionista delegato, data dell'asta - versamento cauzione".**
- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. **La cauzione**, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta**. Qualora, invero, il giorno fissato per l'apertura delle offerte telematiche e la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente entro la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si consiglia, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni lavorativi prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- **Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta.**
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal D.M. 32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

L'offerta è soggetta a imposta di bollo di € 16,00, salvo i casi di esenzione previsti dal DPR 447/2000. L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del bollo digitale sul portale dei servizi telematici del ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite l'apposito servizio di pagamento bolli digitali, utilizzando la carta di credito o il bonifico bancario. Il file xml prodotto dal sistema contenente la ricevuta del Bollo andrà scaricato sul proprio PC per essere successivamente allegato, unitamente al file contenente l'Offerta, alla PEC indirizzata al Ministero.

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 (P.G.V.T.) 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 25 GIUGNO 2026** 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 obbligatoriamente 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..

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto 32/2015:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una Persona giuridica (es. società di capitali) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale pro-tempore risultante dalla visura camerale aggiornata che dovrà essere allegata all'offerta;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (25%);
 - d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; 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;
2. la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

3. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale del Gestore (www.spazioaste.it) il giorno fissato per la vendita;
4. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
5. salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine 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);
6. ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario 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'ara 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 569 c.p.c.;
 - a verificare se il creditore fondiario 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 delle 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;

7. 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; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire

- nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. (dichiarazione ex art. 22 del d.lgs 21 novembre 2007, n. 231);
8. il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
 9. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: 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 darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

In caso di offerta unica

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 (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 non sussistano 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 specifiche circostanze e 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi**; 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 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, 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 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 state offerte in aumento in fase di gara (c.d. rilanci), la migliore offerta sarà individuata sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1. Maggior importo del prezzo offerto;
2. A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. A parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo-prezzo;
4. A parità altresì di termine per il versamento del saldo-prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1. 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 dall'aggiudicatario;
2. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3. 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;
4. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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;
5. 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 bancario a favore del conto della procedura esecutiva secondo le istruzioni che redigerà il professionista delegato. 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 di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente

a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

6. 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.
7. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà presentare al Professionista delegato, fin dal momento dell'aggiudicazione, la relativa dichiarazione firmata ai fini fiscali autenticata in originale, unitamente a copia del documento di identità; ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale;
8. l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
9. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia relativamente alla sussistenza di contratti di locazione /affitto), saranno trasferiti all'aggiudicatario non prima del decreto di trasferimento, che verrà emesso solo a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che viene richiesta dal Professionista delegato, salvo conguaglio.

DISPOSIZIONI FINALI

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura;
- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari, dopo lo svolgimento della gara al più presto, compatibilmente con i tempi tecnici necessari per lo svolgimento degli adempimenti di legge.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di 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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, che dalle società che gestiscono le piattaforme on line.

* * *

RICHIESTA DI INFORMAZIONI E ASSISTENZA

- per richiedere informazioni e assistenza sulle modalità di presentazione delle offerte e di successiva partecipazione all'eventuale gara è possibile contattare il servizio di assistenza e supporto, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, messo a disposizione dal Gestore della vendita ASTALEGALE.NET tramite i seguenti contatti:
 - Help desk telefonico: **02.800.300.70** oppure **02.800.300.21**;
 - Per e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net
- per informazioni sui beni posti in vendita e per la prenotazione delle visite è possibile contattare il Custode Giudiziario **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) di Perugia**, Via A. Biagini n.5 Zona Industriale Ponte Felcino (Pg) tramite i seguenti contatti:

- Assistenza telefonica (+39) **075.59.13.525** oppure **Numero Verde 800.417.800** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45);
- e-mail: visite@ivgumbria.com oppure ivg@ivgumbria.com ;

Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente ed obbligatoriamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite, a chiunque ne abbia interesse, dal Custode o dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Perugia.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere al Professionista delegato tramite email all'indirizzo: fredarenato@gmail.com .

Il presente avviso è pubblicato, nei termini e nei modi di legge, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sul:

- **Portale delle Vendite Pubbliche** (pvp.giustizia.it) di cui all'art. 490 comma 1 cpc;
- **Portale del Gestore della Vendita** (www.spazioaste.it);
- **Sito di Pubblicità Legale** (www.astalegale.net) in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

Perugia, li 09/03/2026

Il Professionista delegato

Dott. Comm. Renato Freda