

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 8/2022 R.G.

promossa da

Credit Factor (già Banco di Desio e della Brianza S.p.a.)

rappresentata da **Avv. Antonio D'Ovidio**

* * * * *

L'Avv. Daniele Federici (CF FDRDNL73L02G478Y), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, giusta ordinanza del 04/05/2023 pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott. Franco Colonna, e tenuto conto dell'ordinanza emessa in data 21 gennaio 2026

AVVISA

che il giorno 08 luglio 2026 alle ore 15.00

procederà alla verifica preliminare di ammissibilità ed alla valutazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e secondo le modalità sotto riportate, e in caso di plurime offerte ammissibili e regolarità delle stesse avrà luogo la gara nella forma di

VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA CON MODALITA'

TELEMATICHE

degli immobili pignorati di seguito descritti sulla base della relazione peritale redatta dal CTU, Geon. Luca Caini del 23.03.2023 depositata il 26.02.2022 che può essere consultata presso lo studio del professionista delegato ed alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO N. 2

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della Sig.ra – *OMISSIS* per la nuda proprietà e del Sig. – *OMISSIS* - per il diritto di usufrutto.

Dei beni siti in Comune di Gualdo Tadino, Via Giordano Bruno n. 6, già catastalmente Via Gorizia s.n.c. (all. 19, 20 e 21), porzioni di fabbricato per civile abitazione, costituite da:

- appartamento al piano primo, composto da ingresso – cucina – pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una con bagno interno, ripostiglio e bagno, per una superficie

commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 172,00, oltre a terrazze per una superficie complessiva di circa mq. 44;

- soffitte e veranda al piano secondo, per una superficie lorda (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 171,00, oltre a terrazza di circa mq. 10, aventi finiture e dotazioni, analoghe alla destinazione abitativa;

- cantina al piano interrato, della superficie lorda (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 20,00;

- cantina al piano interrato, della superficie lorda (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 30,00;

- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni ed in particolare sulla corte circostante e sul vano scala, censiti con la particella 381 sub. 9 (bene comune non censibile).

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame, elevato di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e al piano interrato, realizzato negli anni 1966 - 1968 e successivamente ampliato e ristrutturato.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 25, 43, 44, 45, 46 ed alla documentazione fotografica della perizia depositata.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale, posta a circa Km. 2 dal centro storico di Gualdo Tadino, servita da mezzi pubblici, negozi ed infrastrutture. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, **foglio 40 particelle 381 sub. 13**, Via Gorizia snc, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 183, rendita €. 680,43, **381 sub. 14**, Via Gorizia snc, piano 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 148, superficie catastale mq. 173, rendita €. 275,17, **381 sub. 10**, Via Gorizia snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita €. 26,34 e **381 sub. 11**, Via Gorizia snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 30, rendita €. 37,18===== particelle intestate agli esecutati –

OMISSIS - per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, – **OMISSIS** - per 1/1 del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni e – **OMISSIS** per 1/1 del diritto di usufrutto

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi, in quanto occupati dall'esecutato – **OMISSIS** - e dalla di Lui famiglia.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende le porzioni in stima, nonché delle porzioni stesse, può essere considerato “normale - buono”.

Come emerge dalla perizia di stima vi sono delle difformità:

- quelle indicate ai punti 1, 2 e 3, potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di circa €. 13.000,00, comprensiva degli oneri concessori, oblazione e spese tecniche, con la precisazione che, per il cambio di destinazione al piano secondo, destinato urbanisticamente a soffitta, potrebbe essere ripristinato lo stato legittimato, con la rimozione degli impianti esistenti e delle dotazioni specifiche per le abitazioni; a tale proposito si precisa che gli oneri per il ripristino, sarebbero comunque sostanzialmente equivalenti agli oneri di sanatoria;

–per la difformità descritta al punto 4, trasformazione del pergolato in tettoia, per la quale non potrebbe essere disponibile ulteriore SUC, l'aggiudicatario, a sua cura e spesa, dovrà ripristinare lo stato legittimo degli immobili mediante opere di rimozione e adeguamento della copertura della tettoia, per le quali si prevede una spesa di circa €. 1.000,00;

-- l'aggiudicatario dovrà poi richiedere il certificato di agibilità, con una spesa presunta di circa €. 2.000,00.

Il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le zone prevalentemente residenziali in completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo “B2.2”. Detti beni NON ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

Valore base asta perizia €. 254.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA I incanto: € 53,578,13 (diconsi euro cinquantatremilacinquecentosettantotto/13).

OFFERTA MINIMA €. 40.183,60 (pari al 75% del prezzo base d'asta).

CONDIZIONI DI VENDITA

REGIME DELLA VENDITA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) L'offerta minima è pari al 75% (settantacinque) del prezzo base ed i rilanci saranno pari a €. 1.000.
- 3) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR n. 380/2001) con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio), senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a cura e spese della procedura.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il Gestore della vendita telematica è: EDICOM SERVIZI SRL

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.doauction.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità (Astalegale.net).

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato, Avv. Daniele Federici, Via Colle del Vento n.9 – 06131 Perugia, telef. 075/36745, nonché sul sito Internet www.tribunale.perugia.it.

OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, secondo quanto previsto dall'art. 12-13-14-15 del D.M. Giustizia 32/2015 da intendersi integralmente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute sul 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, ovvero all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta a pena di inammissibilità deve 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. 32/2015.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato Decreto Ministeriale:

- a) Indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, l'indicazione del referente della procedura;
- b) indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di $\frac{1}{4}$;
- c) indicazione del termine per il versamento del saldo e degli oneri tributari, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, che non dovrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione;
- f) Per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, ossia del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge;

Nel caso di offerta formulata da più persone, deve essere allegata procura –nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata- rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica. In questo caso, occorre allegare all'offerta copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del codice fiscale.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori previa prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Per le società o enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita. Allegare all'offerta copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non

anteriore a giorni 15 attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente;

g) eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa".

h) previa indicazione dell'ora, data e numero di CRO del bonifico effettuato, allegare la documentazione attestante l'avvenuto versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, senza indicazione del numero della procedura

i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32/2015;

m) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito.

All'offerta devono essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minore, copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- se l'offerente è interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento 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 della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale italiano, 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 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a €. 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 pst.giustizia.it tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*" seguendo le istruzioni indicate e reperibili sul sito.

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio internet non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico con le modalità sotto indicate.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (CTU).

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'eventuale intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Si evidenzia che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica

certificata del ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Una volta trasmessa l’offerta telematica, non sarà più possibile cancellare o modificare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite direttamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni saranno effettuate per via telematica all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per effettuare l’invio dell’offerta.

E’ onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell’indirizzo e-mail.

Le offerte pervenute in modo non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute nulle.

Eventuali problemi di connessione dell’offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

L’offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

CAUZIONE

L’offerente è tenuto al versamento di una **somma pari al trentacinque per cento (35%)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

L’importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Edicom Servizi srl IBAN: IT90E0326804607052737800862** con la causale “*cauzione esec. immobiliare n. 8/2022 RG Tribunale di Perugia – data asta 21.06.2026*”.

La cauzione a pena di inefficacia dell’offerta dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta.

L’offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di

ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Comune di Perugia, luogo in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.doauction.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'esame delle offerte verrà effettuato, nel giorno sopra stabilito, tramite il portale, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 cpc o dell'art. 164 bis disp att. cpc

Prima l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, verranno inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta e dell'estratto dell'invito a mezzo SMS, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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;

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.doauction.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue.

Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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 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.

Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che 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 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.

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

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso) nel rispetto dell'importo minimo dei rilanci stabilito.

Il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del suo termine (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate nell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

PRECISAZIONI

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

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.

INFORMAZIONI

Le notizie relative ai beni sopra descritti sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta in atti, che l'offerente dovrà preventivamente consultare, ed alla quale per maggiori informazioni e dettagli si rinvia.

Trattandosi di secondo tentativo di vendita, vi è il termine (non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni) entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.

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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Il residuo prezzo deve essere versato entro il termine di pagamento indicato nell'offerta che decorre dalla data di aggiudicazione definitiva, comunque non superiore a 120 giorni, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che sarà tempestivamente comunicato dal delegato.

Si avverte che 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, degli oneri necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'accettazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese e i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, nr. 11 cpc, ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate daranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nel caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 nr. 4 e 5 del D Lgs. 385/93, si rende noto che nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, il Creditore Fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, nr. 5 del D.Lgs. 385/1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Una volta calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata nel conto della procedura, con le modalità sopra indicate.

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. In ogni caso l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. :

- mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di vendita;
- mediante pubblicità internet nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche, avvalendosi del servizio fornito da ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato con il Tribunale di Perugia;
- mediante pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet astalegale.net

Il bando presente bando di vendita dovrà essere comunicato almeno 45 giorni prima della vendita ai creditori, nonché notificato almeno quindici giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non comparsi e al debitore esecutato.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all' ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE DEL DISTRETTO CORTE DI APPELLO DI PERUGIA, con sede in Via A. Biagini 5, Fraz. Ponte Felcino, Perugia (recapito 0755913525 dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: visite@ivgumbria.com

Gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni relative all'immobile, nonché per concordare i tempi di un'eventuale visita.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio sito in Perugia, Via Colle del vento n. 9.

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

Perugia, li 28 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Federici