

STUDIO LEGALE
AVVOCATO
LUCA FARNETI

Via Bartolo 10/16 - 06122 Perugia (PG)
Tel. 075/5732973 - Fax 075/5732589
PEC: luca.farneti@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: N. 67/2024 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA BUSTI
CREDITORE PROCEDENTE: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. LUCA FARNETI
CUSTODE: IVG PERUGIA - visite@ivgumbria.com -tel. 0755913525
GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: GOBID.IT - www.gorealbid.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Luca Farneti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 14.01.2025, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno **09.06.2026 alle ore 15.00** presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato sito in 06122 – Perugia (PG) alla Via Bartolo n. 10/16 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

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

LOTTO UNICO

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita l'intera proprietà

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni costituenti il lotto unico posto in vendita sono ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Jacopetti, e sono così individuati:

Bene n. 1

Trattasi di appartamento posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 40, part. 591, sub 53, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5 R.C. € 207,87 della superficie complessiva di mq. 52,20.

Tipologia del bene: Civile abitazione della superficie complessiva di mq. 52,20. Altezza interna utile dei vari livelli : P. T. m. 2,95. Composizione interna: l'immobile ha una superficie complessiva di mq. 137,68; civile abitazione posta da P.T. di un fabbricato, costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, n° 2 camere, bagno e terrazzo. Esposizione: esposizione prevalente sud. Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione. Tipo di fondazioni: in muratura a sacco. Strutture verticali: in muratura. Solai: sono di tipo piano. Manto di copertura: lastrico solare. Scale: interne in marmo. Caratteristiche interne dell'immobile: Infissi esterni in costituiti da serranda in PVC; Infissi interni costituiti da porta in legno tamburate, in buono stato di manutenzione; Pavimentazioni: in piastrelle di ceramica; Scale interne: non presenti; Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione; Impianto idrico è in buono stato di manutenzione; Impianto termico: caldaia autonoma a gas e termosifoni in alluminio, in buono stato. Dotazioni condominiali: corte esterna. Posti auto comuni: non delimitati su spazi condominiali.

Bene n. 2

Trattasi di garage censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino, al Fg. 40, part. 591, sub 56, cat. C/3, cl. 4, mq. 21, R.C. € 44,47 della superficie complessiva di mq. 21,00.

Esposizione: esposizione prevalente sud. Condizioni di manutenzione: l'intero edificio, e quindi anche l'immobile di cui è causa si trova in buone condizioni di manutenzione. Caratteristiche strutturali del bene: Tipo di fondazioni: in muratura a sacco. Strutture verticali: in muratura. Solai: sono di tipo piano. Manto di copertura: non esiste. Scale: non ci sono. Caratteristiche interne dell'immobile: Infissi esterni costituiti da serranda basculante metallica; Infissi interni non esistono; Pavimentazioni: in cemento; Scale interne: non presenti; Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione; Impianto idrico: non presente; Impianto termico: non presente. Dotazioni condominiali: corte esterna; Posti auto comuni: non delimitati su spazi condominiali.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ) DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG).

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni risultano occupati dall'esecutata sig.ra Omissis omissis.

PREZZO BASE LOTTO con ribasso del 25% rispetto al precedente esperimento di vendita

54.000,00 euro (cinquantaquattromila euro)

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

40.500,00 euro (quarantamilacinquecento euro)

CAUZIONE

pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO

1.000,00 euro

ULTERIORI INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Piero Stefanetti, CTU, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://www.pvp.giustizia.it/pvp/> - [https:// www.gobidreal.it](https://www.gobidreal.it) -, ovvero presso gli altri canali ufficiali di pubblicazione dell'avviso di vendita.

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Luca Farneti ai seguenti recapiti: tel.: 075.5732973, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1) Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita; Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente:

- dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);
- o dal suo procuratore legale, speciale o generale, munito di procura notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

2) Le offerte di acquisto telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wppreviousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

3) Le offerte telematiche dovranno pervenire dagli offerenti, esclusivamente in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute

all'interno del portale stesso. N.B. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia e dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, ovvero il modulo web è altresì accessibile all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (si veda il paragrafo CAUZIONE).

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

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero sopra riportato offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando il modulo WEB descritto al punto n.2) del presente avviso e reperibile nel portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

8) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo da versare telematicamente. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente sul conto corrente del gestore della vendita con le modalità indicate nel presente avviso di vendita: bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente aperto dal Gestore della vendita per la procedura **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, intestato al Gestore della vendita GOBID, specificando nella causale del bonifico *“professionista delegato Avv. Luca Farneti - data dell'asta 09.06.2026 ore 15:00 - versamento cauzione*

9) Il mancato accredito, al momento del deposito dell'offerta, del bonifico sul conto corrente sopra

indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta.

10) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

11) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, mediante bonifico bancario sul conto corrente con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

12) L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 12 D.M. 32/2015:

a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, andranno allegati copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;

- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'identificazione del Professionista Delegato alla vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'importo versato a titolo di cauzione;
- h) la data, l'orario e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene;
- m) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- q) 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 ad intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.;
- r) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da E. 16,00.

13) La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta.

14) Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come già specificato;
- b) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") sui moduli reperibili sul sito internet www.agenziaentrate.it salva la facoltà di depositarla successivamente

all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

c) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche copia dei documenti del coniuge – per escludere la comunione legale dell'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c., ove non rilasciata preventivamente);

d) per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura generale o speciale (notarile) ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

h) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

ESAME SULLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

15) L'offerta non è efficace se

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

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

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

16) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

17) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche 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;

18) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale del gestore della vendita secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **09.06.2026** alle ore **15:00**. Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

In caso di unica offerta:

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (neu

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

b) 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 circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- 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.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

- La gara avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al 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. Nello specifico i rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;
- 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. Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS;
- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:
 - a) qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo;
 - b) quando all'esito della gara o in caso di mancata adesione alla stessa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti almeno pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;
 - c) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;
 - d) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Il Gestore della vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari

mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

CONDIZIONI DI VENDITA E ULTERIORI PRECISAZIONI

19) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

20) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

21) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

22) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

SPESE

23) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 al professionista delegato alla 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.

24) Il delegato comunicherà all'aggiudicatario immediatamente dopo l'aggiudicazione l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento e tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo. 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.

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

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE
DELL'AGGIUDICATARIO**

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

27) L'aggiudicatario dovrà, anche in caso di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni 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)

28) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Analogamente gli 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.

29) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

30) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

31) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di

Attuazione del Codice Civile.

32) Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

33) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'ara 38 del D. Lgs. 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 dalla 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 ostendere, 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;

34) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma 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 dell'ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri*

Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI PRECISAZIONI

35) Nell'avviso di vendita, se previsto, verrà indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie tali da determinare la nullità di cui all'art. 46 co. 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 28 febbraio 1985 n. 47 ne viene fatta menzione nell'avviso;

36) Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistica – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 38 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

37) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

38) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo

39) Trattandosi di vendita forzata, questa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, 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 in sede di valutazione dei beni.

40) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni 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 liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura. Con 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. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

41) Se l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

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

44) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode ove nominato a chiunque vi abbia interesse;

45) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

46) Della vendita viene data pubblica notizia prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita:

- entro almeno 90 giorni prima (e non oltre 120 giorni) della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita com previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, sul portale del Ministero della giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.;

- almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito di pubblicità fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, nonché sul sito internet del gestore della vendita.

47) L'avviso di vendita pubblicato con le modalità sopra indicate conterrà le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del Custode ove nominato ed indicazione del suo recapito telefonico, diritto reale posto in vendita (es. Piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (es.

Appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc...), comune ed indirizzo ove è situato l'immobile, caratteristiche (es. Superficie, vani, pian, interno ecc...), eventuali pertinenze (es. Balcone, cantina, box, posto auto, giardino ec...), condizione (es. Libero, occupato dal debitore/terzi ecc...), modalità della vendita (telematica asincrona), ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara, termine per la presentazione delle offerte per la vendita, data, luogo ed ora fissata per la vendita, orario di apertura delle buste, indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

48) Il Professionista Delegato alla vendita provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

49) Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche. Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [https:// www.gorealbid.it](https://www.gorealbid.it)

50) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato al numero di telefono 075.5732973.

51) Per quanto qui non previsto si rimanda all'ordinanza di vendita e si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, li 10 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Farneti



