

AVV. MICAELA BACCARELLI

Via San Giacomo n. 42 – 06123 Perugia

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Esino Securitisation S.r.l. (cessionaria del credito vantato da Unicredit S.p.A.) e per essa quale mandataria doNext S.p.A.

Debitore esecutato: OMISSIS

Professionista Delegata: Avv. Micaela Baccarelli

Gestore della Vendita: Ricco Giuseppe & C. S.p.A.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Micaela Baccarelli, professionista delegata alle vendite ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data 16.9.2025 firma del G. E. Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il **giorno 12 giugno 2026 alle ore 16,00**

si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. del lotto unico appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili in 2 (due) Lotti

LOTTO 1

“Laboratorio per arti e mestieri” posto al piano terreno di un edificio plurifamiliare sito in Umbertide (PG) - Via Lombardia n.1, di proprietà “IMMOBILIARE 2000 DI ANTONELLA VIGNAROLI E CONCETTA BRUNI S.N.C.”, costituito da unico e ampio vano, con accesso da piazzale comune mediante cinque vetrine (due a Ovest, Due a Nord, una a Est); tale vano è di ca.mq. 122,52 commerciali avente altezza di ca. 3,90, censito al Catasto Fabbricati del Comune di UMBERTIDE come segue:

Foglio **74**, part. **337**, Sub. **1**, Categoria C/3, Cl. 5, Consist. 108 mq., superficie 119 mq., R.C. € 351,40; con i diritti proporzionali agli stessi spettanti sui beni comuni. CONFINI: Via Lombardia, Via Spoletini, part.338, 386, 603.

Diritti posti in vendita:

Viene posta in vendita la piena proprietà 100/100

Descrizione dell'immobile:

L'immobile individuato è una porzione di un più ampio fabbricato plurifamiliare elevato su n. 3 piani fuori terra posto in UMBERTIDE Via Lombardia n.1, in un comparto residenziale posto nella zona Sud del territorio di Umbertide, distante ca. 950 mt. dal centro storico, costruito in modo semi estensivo con la presenza di fabbricati plurifamiliari di modesta entità. Esternamente l'edificio è rifinito in parte con mattoncini faccia vista ed in parte con intonaco tinteggiato, serrandine avvolgibili in pvc, infissi al piano terreno in alluminio, copertura a falde inclinate. La viabilità è buona, l'accesso è buono, le urbanizzazioni esistenti e funzionanti, i servizi presenti nelle vicinanze.

Sul lato sud del laboratorio è attualmente aperto un passaggio (visibile anche sulla planimetria catastale) che conduce ad un vano (part.337 sub.5) non di proprietà della società esecutata. Tale apertura dovrà essere chiusa con cartongesso. Il relativo importo sarà detratto dal valore dell'immobile.

Regolarità urbanistica e/o catastale: L'edificio è stato costruito sulla base del Nulla osta prat.138/1966 del 01.09.1966 e successiva Variante prat.207/1970 del 10.03.1971. Per tale immobile è stata emessa l'abitabilità con fascicolo 209/70 del 16.03.1971. Da un punto di vista catastale, ai sensi del D.L. del 31.05.2010 n. 78 (convertito nella Legge 30.07.2010 n.122) e della Circolare n. 2/2010 dell'Agenda del Territorio, la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Gravami non eliminabili dalla procedura: Nessuno

Stato di occupazione del lotto: l'immobile è libero;

Valore di stima del lotto: € 116.000,00 (centosedicimila/00);

Prezzo base: € 87.000,00 (ottantasettemila/00);

Offerta minima: € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00);

Rilancio: € 1.800,00 (milleottocento/00);

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia da contattare ai seguenti recapiti: tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 o all'indirizzo mail ivg@ivgumbria.com);

LOTTO 2

“Magazzino” posto al piano terreno di un edificio plurifamiliare sito in Umbertide (PG) - Via Lombardia n. 1, di proprietà “IMMOBILIARE 2000 DI ANTONELLA VIGNAROLI E CONCETTA BRUNI S.N.C.”, costituito da unico e ampio vano costruito in ampliamento del fabbricato residenziale principale ed elevato su

n. 1 piano fuori terra, con accesso da piazzale comune mediante ampia porta carrabile oltre a due finestre sul lato ovest e due sul lato sud. Tale vano è di ca. mq. 152,34 commerciali avente altezza di ca. mt. 5,40 censito al Catasto Fabbricati del Comune di UMBERTIDE come segue: Foglio **74**, part. **368**, Categoria C/2, Cl. 4, Consist. 80 mq., superficie 153 mq., R.C. € 227,24; con i diritti proporzionali agli stessi spettanti sui beni comuni. CONFINI: Via Lombardia, Via Spoletini, part.338, 386, 603.

Diritti posti in vendita:

Viene posta in vendita la piena proprietà 100/100

Descrizione dell'immobile:

L'immobile individuato è una porzione di un più ampio fabbricato plurifamiliare elevato su n. 3 piani fuori terra posto in UMBERTIDE (PG), Via Lombardia n.1 in un comparto residenziale posto nella zona Sud del territorio di Umbertide, distante ca. 950 mt. dal centro storico, costruito in modo semi estensivo con la presenza di fabbricati plurifamiliari di modesta entità. Tale immobile è rifinito esternamente in blocchi di cemento stilati nei giunti, serranda avvolgibile in lamiera, infissi in ferro.

La viabilità è buona, l'accesso è buono, le urbanizzazioni esistenti e funzionanti, i servizi presenti nelle vicinanze. Tale immobile è stato costruito a partire dal 1981 con struttura in pilastri di ferro, muratura in blocchi di cemento, pavimento in battuta di cemento, copertura a falde di eternit. Nel suo complesso il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione ed all'apparenza non sembra richiedere alcun tipo di intervento.

Regolarità urbanistica e/o catastale: Tale unità immobiliare è stata costruita abusivamente ed è stata oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art.31 della Legge 47 del 28.02.1985 con domanda presentata in data 01.04.1986 prot. 3928. La procedura del predetto condono non è stata completata integralmente: risultano mancanti l'attestato di pagamento della 2° e 3° rata e certificato di idoneità statica. La presentazione di tale documentazione sarà a cura dell'aggiudicatario. Da un punto di vista catastale, ai sensi del D.L. del 31.05.2010 n. 78 (convertito nella Legge 30.07.2010 n.122) e della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio, le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Gravami non eliminabili dalla procedura: Nessuno

Stato di occupazione del lotto: l'immobile è libero.

Valore di stima del lotto: € 86.800,00 (ottantaseimilaottocento/00);

Prezzo base: € 65.100,00 (sessantacinquemilacento/00);

Offerta minima: € 48.825,00 (quarantottomilaottocentoventicinque/00);

Rilancio: € 1.800,00 (milleottocento/00);

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia da contattare ai seguenti recapiti: tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 o all'indirizzo mail ivg@ivgumbria.com).

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'arch. Alessandro Balucani che dovrà essere consultata dall'offerente e 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://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it> - <https://www.astalegale.net>

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare depositata entro le ore 12:00 del giorno 11 giugno 2026, esclusivamente in via telematica.
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D. M. 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/>.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica *RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.*** tramite la propria piattaforma **<https://ivgumbria.fallcoaste.it>**;
4. 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>. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.
5. Il **Gestore della Vendita Telematica è *RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.*** tramite la propria piattaforma **<https://ivgumbria.fallcoaste.it>**;
6. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.
7. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

8. L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente** – ovverosia 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015.

9. Le offerte di acquisto criptate **devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno 11 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>.

10. L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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, ultimo comma, c.p.c. e dell'art. 583 c.p.c. (offerta per persona da nominare);

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. La procura rilasciata al presentatore dell'offerta è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del D.M. 32 del 26/2/2015.

11. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **https://ivgumbria.fallcoaste.it** (piattaforma della società Ricco Giuseppe & C. S.p.A.). tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

12. L'offerta telematica dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che **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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b. l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. La descrizione del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- f. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g. L'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- h. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i. 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;
- j. L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- k. L'importo versato a titolo di cauzione;
- l. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il numero di Codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- m. Il **termine di pagamento** del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario; che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**;
- n. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- o. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p. L'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.

13. Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- I. Copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
- II. Copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
- III. Copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- IV. Copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- V. 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;
- VI. Per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risultino i poteri dell'offerente;
- VII. Per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Titolare.

14. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica società Ricco Giuseppe & C. Spa, di seguito indicato:

IBAN: IT 78 H 03440 03006 000000001068 - **Beneficiario:** Ricco Giuseppe & C. S.p.A.

Causale: Esecuzione immobiliare 246/2024 – Tribunale di Perugia Lotto n. ____ – cauzione

(inserire il numero del lotto per cui si formula l'offerta)

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta**; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

15. L'offerta telematica va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it/PST/it/pst 2 14.wp>.

16. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

17. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

17.1 - la professionista delegata, 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:

17.2 – la professionista delegata provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

17.3 – la professionista delegata, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita;

17.4 – gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

18. In caso di **offerta unica**:

18.1 – **in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita**, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;

18.2 – **nel corso del primo esperimento di vendita**, qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opererà come segue:

a. - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, la professionista delegata dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

b. – 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;

c. - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

18.3 – nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore nei limiti del quarto al prezzo base, si opererà come segue:

a. qualora un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

b. qualora nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

19. In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a **gara con modalità asincrona**.

20. La gara 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.

21. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di efficacia.

22. Qualora venissero effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di oltre 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.

23. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dalla professionista delegata referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:

23.1 – il bene sarà senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;

23.2 – se l’offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell’immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

23.3 – se l’offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell’immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

24. 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 il giorno fissato per la vendita.

25. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

26. Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare alla professionista delegata nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, consegnando (anche a mezzo PEC) originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

27. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla professionista delegata, 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 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.

28. 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 D. M. n. 227 del 2015, alla professionista delegata incaricata della registrazione, trascrizione, voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l’importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dalla delegata successivamente all’aggiudicazione.

La delegata, 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 prezzo.

29. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell’offerta, mediante bonifico bancario 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 alla Professionista Delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 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);

30. 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'art. 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 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del 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;

31. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

32. 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.

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 dida 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.

33. 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 della delegata) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

34. 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 integrata e modificata 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.

35. 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

36. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie 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.

37. Si precisa che, 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;

38. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con riferimento specifico 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;

39. 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, ove nominato; il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

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

42. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni, o a cura del cancelliere, sono eseguite dalla professionista delegata presso il suo studio sito in Perugia, Via san Giacomo n. 42 (mail: baccarelli.legal@gmail.com).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

43. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

1. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c., I comma, e 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come 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;

2. pubblicità internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 4.12.2024 (Prot. 3147/2024), salvo diverso provvedimento.

44. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni:

numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita; tipologia; comune ed indirizzo ove è posto l'immobile; caratteristiche, eventuali pertinenze; 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 esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

45. Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Alessandro Balucani 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.

46. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode IVG di Perugia (Tel. 075.5913525) o dalla professionista delegata (email: baccarelli.legal@gmail.com).

47. Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'IVG di Perugia (Tel. 075.5913525 – numero verde 075.3759748) che provvederà ad accompagnare eventuali interessati previa richiesta al seguente indirizzo: ivg@ivgumbria.com da effettuarsi con l'apposita funzione sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

48. Ai sensi dell'art. 4, comma 4 bis, D. L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016 n. 119, la richiesta di visita lotto di cui all'art. 590 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

49. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

Perugia, li 11 marzo 2026

La Professionista Delegata

Avv. Micaela Baccarelli