

## TRIBUNALE DI PERUGIA

**TERZA SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione R.G. n. 178/2022 (con riunita la n. 78/2023)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dottoressa Giulia Busti

Professionista delegato avv. Glauco Guida

### **AVVISO DI VENDITA CON ASTA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Glauco Guida, con studio in Perugia, via Enzo Valentini n. 3, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia giusto provvedimento reso in data 20 gennaio 2025 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

### **AVVISA**

che il giorno **15 Giugno 2026, dalle ore 16**, nel proprio studio sito in Perugia, in Via Martiri dei Lager 65, si procederà alla vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona, sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di Astalegale.net Spa, con gara in caso di più offerenti, della piena proprietà degli immobili come di seguito descritti:

#### **LOTTO 2**

Piena proprietà di un immobile così composto:

**A.** appartamento su tre livelli, piano primo, secondo e sottotetto, di un fabbricato rurale ristrutturato con 4 unità abitative sito in Castiglione del Lago, Località Colonna, Voc. Gattavecchia.

L'appartamento ha accesso da una scala esterna con loggiato e ingresso principale lato ovest al primo piano, è costituito da ampio soggiorno con camino, cucina, zona pranzo, disimpegno, ripostiglio, n. 2 bagni ed un WC, camera matrimoniale, camera doppia e camera singola, lavanderia e ripostiglio; al secondo piano vi è un ampio salone-studio soppalcato con vista sul primo piano, due camere doppie e bagno nel sottotetto; al terzo livello vi è una soffitta non abitabile. La struttura dell'immobile è in muratura portante di pietrame sia al piano terra che al primo, i solai intermedi sono parte in legno e parte in latero cemento.

La copertura è in parte con capriate in legno e parte, nei sottotetti, in latero-cemento. I manti di copertura sono in coppi e sottocoppi.

Il primo piano ha una superficie di 322,55 m<sup>2</sup>, il secondo piano sottotetto 102,00 m<sup>2</sup>, soffitta non abitabile al terzo livello 9,00 m<sup>2</sup>. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia, con impianto fotovoltaico della potenza di 6 kWh. Alcuni locali sono provvisti di condizionatori a parete, con pompa di calore.

Unità distinta al Catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago Foglio **109**, particella **1044**, sub **5**, cat. A/2, classe 4, consistenza 16,5 vani, Sup. 433,55 m<sup>2</sup>, Rendita

€ 1.278,23.

**B.** Al piano terra vi è un locale rustico costituito da una taverna, una cantina, un locale tecnico ed un wc. Nel locale tecnico, vi è la centralina dell'impianto fotovoltaico sul tetto a servizio dell'appartamento che precede, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago Foglio **109**, particella **1044**, sub. **4**, cat. C/2, classe 6, consistenza 91,00 m<sup>2</sup>, superficie totale 119,00 m<sup>2</sup>, Rendita € 239,69.

La struttura è in muratura portante di pietrame squadrato, il solaio è in travi e travicelli in legno con pianelle. Gli infissi sono in legno massello.

**C.** Oltre alla proprietà per la quota di 3/7 della resede e corte indivisa in comune con altre proprietà non oggetto di vendita, ove insiste una piscina, distinta al Catasto terreni Foglio **109**, particella **1042**, Ente urbano, sup. 3134 m<sup>2</sup>.

Immobili in possesso dell'esecutato.

**Prezzo base d'asta: € 282.634,00.**

Offerta Minima: € 211.975,50.

Rilanci minimi € 5.000,00

Il C.T.U. riferisce si tratti di fabbricato realizzato anteriormente al 1967.

Negli anni successivi venivano realizzate delle manutenzioni, alcune autorizzate, altre senza permessi del Comune.

Il C.T.U definisce ottimo lo stato di conservazione dell'immobile e buone le finiture.

Circa manutenzioni straordinarie interne il CTU ha rinvenuto l'autorizzazione del Comune n. 7028 del 20.07.1984, ed altre che non riguardano il Lotto 2.

La situazione rinvenuta dal CTU è sostanzialmente conforme alle autorizzazioni rilasciate, fatta eccezione per una tamponatura leggera in legno e vetro della loggia al primo piano.

Per la piscina il Comune di Castiglione del Lago non ha rilasciato alcuna autorizzazione quindi il manufatto deve essere considerato abusivo. Il CTU ritiene sarà possibile procedere alla sanatoria edilizia in quanto non vietata all'epoca della realizzazione (anni dal 1977 al 1997) ed oggi rientrante nell'attività edilizia soggetta a SCIA, ai sensi dell'Art.21, comma 4, lett. i) del RR n. 2/2015. L'ammontare dei costi di sanatoria è stato quantificato in complessivi € 3.500,00 comprensivi di spese tecniche; dato che la piscina insiste sulla corte comune, il costo dovrà essere ripartito pro-quota di 3/7, come ricavabile dalla Tab. n. 2, pagina 27 della CTU, con le ulteriori proprietà che insistono sulla particella.

## **LOTTO 5**

**A.** Piena proprietà di un appartamento in Perugia, Via Campo di Marte 2, al primo piano ammezzato, adibito ad ufficio, con tre locali separati da fondelli in cartongesso e due bagni, con lavabo e wc. Riscaldamento centralizzato con caldaia a

metano e radiatori; infissi in ferro con vetro semidoppio, pavimento in graniglia e parquet, altezza interna 2,15 m, della superficie commerciale di 77,00 m<sup>2</sup>; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio **252** particella **1580** sub **30**, cat. A/10, classe 2, consistenza 3 vani, 77,00 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte, superficie totale 77,00 m<sup>2</sup>, Rendita € 650,74.

**B.** Piena proprietà di n 2 posti auto di 15 m<sup>2</sup> ciascuno, situati in Perugia, Loc. Sant'Enea, Via Todi snc, su un'area urbanizzata con un fabbricato in fase di ristrutturazione; distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio **400** particella **916** sub **34**, cat. C/6, classe 3, consistenza 15,00 m<sup>2</sup>, Rendita € 16,27; ed al Foglio **400** p.lla **916** sub **35**, cat. C/6, classe 3, consistenza 15,00 m<sup>2</sup>, superficie 15,00 m<sup>2</sup>, Rendita € 16,27. Al momento della stima l'area dei posti auto era ricoperta da vegetazione e non facilmente accessibile.  
Immobili in possesso dell'esecutato.

**Prezzo base d'asta: € 33.975,00.**

Offerta Minima: € 25.481,25.

Rilanci minimi € 1.000,00

Per quanto concerne l'appartamento inserito nel fabbricato pluripiano in Via Campo di Marte 2 il Perito riferisce la deduzione del precedente Perito estimatore, nominato nella procedura riunita RGE 78/2023, da un atto di compravendita di un appartamento non oggetto della presente relazione in cui si dichiarava che il Fabbricato è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e che lo stesso non ha subito modifiche tali da necessitare di ulteriori autorizzazioni urbanistiche. Si precisa che nell'appartamento è stato realizzato un terzo vano con fondelli in cartongesso. Tale opera è da ritenere libera e quindi non necessita di preventive autorizzazioni urbanistiche.

Per la visione dei Lotti si potrà prendere appuntamento con il Custode dei beni, soc. Ricco Giuseppe & C. S.p.A. "IVG", tel. 075.5913525, esclusivamente per mezzo del servizio prenotazione visite del Portale delle Vendite Pubbliche.

Si rimanda alla relazione del perito stimatore, pubblicata nel Portale delle Vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it/pvp/](http://www.pvp.giustizia.it/pvp/)) e negli annunci pubblicati on line gestiti tramite la soc. Astalegale.net S.p.a. ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)).

## **1. Pubblicità'**

– Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc e 631, bis cpc;
- via internet tramite il servizio fornito dalla soc. Astalegale.net, in virtù del propocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato con il Tribunale di Perugia il 28.12.2016.

## 2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
  - Il gestore della vendita è stato individuato nella soc. Astalegale.net S.p.A., con il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'avv. Glauco Guida, dinnanzi al quale e presso il suo studio in Perugia, Via Martiri dei Lager 65, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
  - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le **ore 12** del giorno venerdì **12 Giugno 2026**, esclusivamente in via telematica.
  - L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente nel portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.  
L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.
- Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
  - Non saranno accettate offerte trasmesse dopo le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.
  - Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
  - Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
  - Si precisa che 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, ultimo comma, c.p.c.

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

– **Versamento della cauzione**

– Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione, o trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario nel conto corrente del gestore delle vendite soc.

**Astalegale.net S.p.a.** presso Banca Sella Spa, le cui coordinate sono:

iban **IT 75 A 03268 22300 052136399670**, causale: **versamento cauzione Es. Imm. 178/2022 Tribunale Perugia, Asta 15.06.2026** ed il **numero del Lotto** per la quale è versata.

– La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato nel conto corrente indicato già al momento della presentazione dell’offerta.

– Il mancato accredito del bonifico nel conto indicato entro il termine sopra indicato è causa di nullità dell’offerta, ed ogni responsabilità è ad esclusivo carico dell’offerente.

– La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

– Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

– Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.

– Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

– 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.

– Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

– L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero 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 DM

32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

– Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

– L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, ed in ogni caso:

a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ed il recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

a) se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

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

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura;

f) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

k) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto nel quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

– 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.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica Astalegale.net.

– All'offerta telematica dovranno essere allegati:

a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario nel conto corrente sopraindicato dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);

d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;

e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

f) se il soggetto offerente è un interdetto, un 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;

g) 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;

h) 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita.

– **Assistenza**

– Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 0280030070 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

– **L'offerta è da ritenersi inammissibile se:**

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

– Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

– Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

### **3. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

– Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

– **APERTURA DELLE BUSTE**

– L'apertura delle buste avverrà il giorno 15.06.2026, alle ore 16; il Professionista

delegato:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di [Astalegale.net Spa](http://Astalegale.net).

– **In caso di offerta unica**

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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.
- 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**

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.

-Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e tramite SMS.

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.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 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 quello di 120 giorni sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 al delegato (anche tramite pec) l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data anteriore 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 approfittare, 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. Conformemente a quanto

previsto dall'art.585 c.p.c. ultimo comma nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di..... da parte di .....a fronte del contratto di mutuo a rogito del..... .rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".*

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

### **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

#### **a) Bolli**

– L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

– L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

– Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

#### **b) Pagamenti**

– Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato nell'offerta, con bonifico bancario le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo raccomandata o pec.

– Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, somme che verranno determinate dal Professionista delegato e comunicate via pec o raccomandata.

– Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

#### **c) Decreto di trasferimento**

– Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

#### **d) Condizioni della vendita**

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata nel sito [www.pvp.giustizia.it/](http://www.pvp.giustizia.it/) e nel sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ed oggetto della dichiarazione di averne preso visione da allegare nell'offerta.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.
- 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.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per il gestore delle vendite e per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- La vendita avviene alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, vincoli, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito stimatore.

#### **e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni**

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi della disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

– L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

**f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni**

– L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con provvista fornita dall'aggiudicatario al quale verrà rifiuta in prededuzione in sede di ripartizione del prezzo di vendita.

**g) Spese accessorie e tributi**

– Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

**h) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**

– La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

– In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

**i) Trasferimento della proprietà**

– La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (eventualmente fatto salvo quanto descritto in perizia e

nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

**j) Consegna**

– L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, sarà liberato, salva espressa esenzione dell'aggiudicatario, con spese a carico della procedura dietro richiesta entro l'approvazione del progetto di distribuzione.

**3. Inadempimento dell'aggiudicatario**

– Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

**4. Disposizioni finali**

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

– Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura. Si fa presente al riguardo che copia della relazione di stima è disponibile nel sito del gestore della vendita telematica, e nei siti ove viene effettuata la pubblicità on line.

– La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

– Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, che dal gestore.

– Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere chieste al Professionista delegato al numero 075.5000093 ovvero tramite email all'indirizzo [avvglaucoguida@gmail.com](mailto:avvglaucoguida@gmail.com).

Perugia, 10.03.2026.

Il Professionista delegato

avv. Glauco Guida