



TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA

Modello da utilizzare se il giudice dell'esecuzione non ha predisposto un modello di avviso di vendita.

Esecuzione immobiliare (riforma Cartabia): **14/2025**

Promossa da: BCC NPLS 2022 SRL

Contro: LADAMA SAS DI ROSSI DANIELA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Professionista con delega alla vendita: **Dott. Paolo Chifari**

Il professionista delegato

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 14/2025;

vista l'ordinanza di vendita del 16 12 2025 pronunciata dal Sig. Giudice dell'esecuzione dott. Dott.ssa Sara Fioroni;

RENDE NOTO

che il giorno 13/07/2026, alle ore 12:00, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno 14/07/2026, alle ore 15:00, e seguenti il professionista delegato procederà all'esame delle offerte con modalità telematica come di seguito descritte:

LOTTO 1 - UFFICIO POSTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE, LIBERO, CON ACCESSO INDIPENDENTE DA CORTE PERTINENZIALE CONDOMINIALE AVENTE INGRESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA, COMPOSTO DA INGRESSO, DUE LOCALI ADIBITI AD UFFICIO, BAGNO CON ANTIBAGNO

Prezzo base: Euro 42.000,00

Offerta minima: Euro 31.500,00

BENE 0001 - LOTTO 1

Ubicazione: Perugia (PG) Via Campo di MArte 8p/2

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: ufficio posto al pianoprimo seminterrato di edificio condominiale, libero, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 252, Mappale 251, Sub 161, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 2,5, Superficie 51, Piano S1, Rendita 74.241,00, Accatastato

Gravami (ipoteche volontarie, pignoramenti...): Trascrizione: nota del 10/02/2025 Reg.Part. 2652 Reg.Gen. 3638; Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP Tribunale di Perugia in data 13/01/2025 n.128/2025 Iscrizioni: nota del 19/05/2009, Reg.Part. 2952 Reg.Gen. 13933, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; nota del 06/05/2013 - Registro Particolare 1324 Registro Generale 10783: Ipoteca Legale Art.77 DPR 602/73 D.Lgs. 46/99.

LOTTO 2 - UFFICIO POSTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE AL CIVICO 8P/4, OCCUPATO DA INQUILINO IN VIRTÙ DI CONTRATTO DI AFFITTO IN SCADENZA IL GIORNO 01/02/2030, CON ACCESSO INDIPENDENTE DA CORTE PERTINENZIALE CONDOMINIALE AVENTE INGRESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA VIA, COMPOSTO DA INGRESSO, DUE LOCALI

ADIBITI AD UFFICIO, BAGNO CON ANTIBAGNO

Prezzo base: **Euro 36.000,00**

Offerta minima: **Euro 27.000,00**

BENE 0002 - LOTTO 2

Ubicazione: Perugia (PG) Via Campo di Marte 8p/4

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: ufficio posto al pianoprimo seminterrato di edificio condominiale al civico 8p/4, occupato da inquilino in virtù di contratto di affitto in scadenza il giorno 01/02/2030, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 252, Mappale 251, Sub 193, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 3, Superficie 47, Piano S1, Rendita 890,89

Gravami (ipoteche volontarie, pignoramenti...): Trascrizione: nota del 10/02/2025 Reg.Part. 2652 Reg.Gen. 3638: Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP Tribunale di Perugia in data 13/01/2025 n.128/2025 Iscrizioni: nota del 19/05/2009, Reg.Part. 2952 Reg.Gen. 13933, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; nota del 06/05/2013 - Registro Particolare 1324 Registro Generale 10783: Ipoteca Legale Art.77 DPR 602/73 D.Lgs. 46/99. Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 252, Mappale 251, Sub 161, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 2,5, Superficie 51, Piano S1, Rendita 74.241,00;;

Giusta perizia di stima in atti, il bene venduto consiste in ufficio posto al pianoprimo seminterrato di edificio condominiale, libero, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno.

Prezzo base

Euro 42.000,00 per il Lotto 1 - ufficio posto al piano primo seminterrato di edificio condominiale, libero, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno;

Euro 36.000,00 per il Lotto 2 - ufficio posto al piano primo seminterrato di edificio condominiale al civico 8p/4, occupato da inquilino in virtù di contratto di affitto in scadenza il giorno 01/02/2030, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno.

Offerta minima

Euro 31.500,00 per il Lotto 1 - ufficio posto al piano primo seminterrato di edificio condominiale, libero, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno;

Euro 27.000,00 per il Lotto 2 - ufficio posto al piano primo seminterrato di edificio condominiale al civico 8p/4, occupato da inquilino in virtù di contratto di affitto in scadenza il giorno 01/02/2030, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno.

Ordinanza del G.D. che consente un'offerta inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.

Rilancio minimo Lotto 1 Euro 1.000,00 (mille/00);

Rilancio minimo Lotto 2 Euro 1.000,00 (mille/00).

Trasferimento non soggetto ad IVA.

Si avvisa che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Per informazioni dettagliate sui beni posti in vendita di cui ai Lotti 1 e 2 si rimanda integralmente alla relazione di stima - da intendersi accettata in tutte le sue parti dall'eventuale aggiudicatario - pubblicata sui siti internet sotto

meglio specificati. Per la visita dei beni si fornisce il recapito del custode IVG PERUGIA n. tel. 075/5913525.

Formalità gravanti sul bene, così come previsto dall'ordinanza delegata, saranno cancellate dal Professionista delegato.

Condizione urbanistico edilizia: si rimanda alla perizia di stima.

In via generale ed ove pertinente si fa presente che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Stato di occupazione:

LOTTO 1: libero
LOTTO 2: libero

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto/dei lotti sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti:

perugia.astalegale.net
ww.astalegale.net
www.portaleaste.com
www.asteimmobili.it
www.publicomonline.it

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

Modalità di presentazione delle offerte.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del giorno 14/07/2026**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché sui portali perugia.astalegale.net www.astalegale.net www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it. Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di una "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposita casella di posta elettronica, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. L'invio dell'offerta a mezzo

PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte. 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 utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali perugia.astalegale.net www.astalegale.net www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci in sede di gara;

- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- In caso di partecipazione di stranieri:

- se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che consente di acquistare in Italia.

- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico da allegare all'offerta. Il procuratore potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza/sede legale o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ovvero indicare un domicilio digitale certificato - P.E.C. - e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Si

specifica ; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia 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;

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione procedura n. 14/2025, LOTTO ___ indicazione lotto a cui si riferisce l'offerta". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà intestato a: ASTALEGALE.NET SPA in qualità di gestore della vendita telematica esecutiva n. 14/2025, ed effettuato sul conto corrente acceso presso BANCA SELLA IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

5) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita ASTALEGALE.NET invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Gli offerenti possono partecipare telematicamente.

Il professionista delegato, in fase di asta telematica del 14/07/2026 ore 15:00 e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti.

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.

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito

dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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 è 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.

La gara avrà la durata di 48 ore sul sito www.spazioaste.it. Essa, avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà il giorno 16/07/2026 alle ore 15:00. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori a Euro 1000,00 (mille/00) del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato. Si precisa che il rilancio minimo suindicato è da intendersi valevole per entrambi i lotti.

In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti.

Ulteriori prescrizioni:

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata

l'assunzione del debito.

Entro 7 giorni dall'aggiudicazione del bene il gestore delle vendite provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non eseguiranno rilanci, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

In tal caso, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto.
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 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;

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura/dell'acquirente.

f) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante

bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data trasferimento della proprietà ed a quello precedente.

i) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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 alla approvazione del progetto di distribuzione.

Si fa altresì presente che

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che :

perugia.astalegale.net
www.astalegale.net
www.portaleaste.com
www.asteimmobili.it
www.publiconline.it

Visita dell'immobile.

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite invio alla mail visite@ivgumbria.com ovvero telefonando al numero 075/5913525.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al professionista delegato ai seguenti recapiti:
paolochifari@studiochifari.it; 347/5249779.

Perugia, 17/02/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Chifari

