

Tribunale Ordinario di Perugia

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esec. Imm.
Giudice dell'Esecuzione
Perito Estimatore
Custode
Professionista Delegato
Gestore della vendita telematica

R.G.E. N. 126/2024
Dott.ssa Sara Fioroni
Dott. Agr. Leonardo Casucci
IVG Perugia
Dott.ssa Michela Frenguelli
Gobid.it

promossa da

ITACA SPV Srl

contro

OMISSIS

Avviso di vendita senza incanto

Vendita telematica con modalità asincrona

La sottoscritta dott.ssa Michela Frenguelli nominata Professionista Delegato alle vendite ex art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 15.04.2025 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

RENDE NOTO

che

il giorno 30 giugno 2026

si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del LOTTO UNICO appresso descritto 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 la modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 sul portale : www.gobidreal.it alle condizioni di seguito riportate.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono di proprietà dal sig. OMISSIS per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà; viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Diritti di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito al piano secondo sottotetto e magazzino-fondo al piano terra di un piccolo edificio residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Perugia, Strada Ponte Resina Monte Acutello, 7. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle parti comuni.

L'appartamento è internamente suddiviso in: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere.

DATI CATASTALI

L'appartamento e la corte pertinenziale sono così censiti al C.F. del Comune di Perugia:

- Foglio n. 74 – part. n.36 sub 9, graffata con part. 37, sub 18 e con part. 317, sub 9 – Cat. C/2 – Classe 5 – Consistenza 7 mq – Rendita € 11,16;
- Foglio n. 74 – part. n.37 sub 27 – Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani, sup. 108 mq – Rendita € 284,05.

Le parti comuni sono così censite al C.F. del Comune di Perugia:

- Foglio n. 74 – part. n. 36 sub:1 e 5.

CONFINI

L'abitazione confina con: Omissis spazi comuni, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Nessuno

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale e alle ultime tavole di progetto, si segnala che è stato spostato di alcuni centimetri il fondello della camera di rimpetto all'ingresso, non corrispondendo perfettamente alla planimetria catastale; pertanto, sarà necessario procedere al suo aggiornamento, a cura e spese del futuro acquirente. Di tali costi si terrà conto nel valore di stima espresso, che dovrà quindi essere considerato come onnicomprensivo.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo sono risultati occupati dall'esecutato. Come si evince dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 06/11/2024 il Sig. OMISSIS risiede in Strada Ponte Resina Monte Acutello, 7- Perugia dal 05/06/2009. Ad oggi, dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia è emerso che, per il compendio immobiliare oggetto di vendita, non sussistono contratti di affitto e/o comodato in essere.

RELAZIONE DI STIMA

La **Relazione di Stima** del dott. Agr. Leonardo Casucci sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita nei siti internet:

- <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- www.astalegale.net
- www.ivgumbria.com.

(In ogni caso, la Relazione di Stima deve essere consultata dall'offerente a cui si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni).

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Valore di stima del lotto | Euro 96.000,00 |
| Valore ribassato | Euro 54.000,00 |
| Prezzo base d'asta | Euro 54.000,00 |

| | |
|--|-----------------------|
| Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) | Euro 40.500,00 |
| Rilancio minimo in caso di gara | Euro 1.000,00 |

CONDIZIONI DI VENDITA

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

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario; 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile.

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.

Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 (esecuzione per credito fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite. Entro i 10 giorni

successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dell'istituto di credito.

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

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

CUSTODE GIUDIZIARIO

Istituto Vendite Giudiziarie Perugia.

È possibile visionare i beni senza impegno alcuno, con l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Perugia, previa "prenotazione visita immobile" da effettuarsi mediante il PVP.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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 per la presentazione dell'Offerta Telematica" reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'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 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 utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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 **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**, tramite la piattaforma: www.gobidreal.it.

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., e 583 c.p.c..

La domanda va presentata in bollo telematico da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it/PST> e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

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 il 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 persona giuridica, andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

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

c) l'indicazione del professionista delegato alla vendita;

d) i dati identificativi del bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta;

e) 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;

f) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

g) l'importo versato a titolo di cauzione;

h) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);

j) il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista 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, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare il codice 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 e mendaci, fornisce al G.E. o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231.

k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) 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;

n) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo telematico da E. 16,00.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci **per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della vendita telematica di seguito indicato:

IBAN: **IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486**

INTESTATARIO: **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**

CAUSALE: **"Tribunale di Perugia E.I. 126/2025 Lotto Unico cauzione"**.

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

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto (se non versato telematicamente) **il bollo dovuto per legge (€ 16,00)** ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

La società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL** gestirà la vendita **tramite l'utilizzo della piattaforma** : www.gobidreal.it. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com, oppure contattare l'assistenza al seguente numero 02 86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- ❖ copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
- ❖ copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
- ❖ copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- ❖ 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;
- ❖ per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;
- ❖ per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale [https:// astetelematiche.it](https://astetelematiche.it), secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta 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

❖ 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 sarà 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 opererà 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;
- se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentissero di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
- il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia superiore 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

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.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli 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.

Gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a spese della procedura.

Salvo quanto disposto nel paragrafo a seguire, 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 e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 N.646, richiamato dal DPR 21.01.1976 N.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 10.09.1993 n.385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- A verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- A verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- A versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura,

Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posta 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

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 del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) 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;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) 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;

- 4) 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;
- 5) 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 mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.E. 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 mutuatario 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;
- 6) 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita viene 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 comma 1 c.p.c. e dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTELEGALE.NET, in virtù della convenzione sottoscritta il giorno 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot.3823/2023), salvo diverso provvedimento.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei

dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari” 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:

- <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- www.astalegale.net.

Per visionare l’immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l’apposito tasto “Prenotazione visita immobile”.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

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

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il professionista delegato alla vendita Dott.ssa Michela Frenguelli al seguente recapito telefonico 075/30249 – 340/8381080, oppure il Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all’indirizzo: ivg@ivgumbria.com.**

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

Perugia, 24 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Michela Frenguelli
(firmato digitalmente)