



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita delegata senza incanto

Vendita telematica con modalità asincrona

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare R.G.E n. 282/2023

Il sottoscritto Dott. Cristiano Rondelli, professionista delegato con provvedimento del G.E. del 17/07/2025 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023 R.G.E.

AVVISA CHE

il giorno 24/06/2026 alle ore 15:00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, contenenti le offerte di acquisto senza incanto e con modalità di vendita telematica asincrona da effettuare sul portale <https://www.spazioaste.it/>, dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Giacomo Ursini

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti ad omissis

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Villetta singola di circa 472 mq commerciali avente annessa corte esclusiva di circa 4300 mq con due annessi pertinenziali di cui uno, di circa 61 mq commerciali, totalmente abusivo dal punto di vista edilizio. L'accesso al lotto è garantito da accesso carrabile e pedonale posto in adiacenza alla viabilità pubblica Strada Provinciale 319 n. 27 catastalmente indicata come Via Case Sparse Fraz. Montemelino, Comune di Magione (PG). L'immobile principale risulta edificato in data remota riconducibile ai primi del 900 in muratura mista di mattoni e pietrame tipico del luogo. Trattasi di tipico casolare colonico della valle umbra totalmente ristrutturato e migliorato dal punto di vista sismico. Tutti gli infissi sono in legno con vetro doppio, le tegole in laterizio anticato e le lattonerie in rame. Durante i lavori di ristrutturazione sono state mantenute tutte le caratteristiche legate alla tipicità del manufatto, andando a salvaguardare l'immobile con i suoi caratteri tradizionali. L'immobile si trova in posizione ben servita, a ridosso delle frazioni di Monte Sperello e Montemelino e distante circa 6 km dalla cittadina di Corciano.

Molto buono è lo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare in oggetto, come è altrettanto buono lo stato generale dell'intera costruzione ad eccezione di alcune zone che necessitano di opere di manutenzione.

Nel dettaglio gli immobili risultano come segue:

1) Foglio 52 part. 3 sub. 2: Unità immobiliare autonoma destinata a ripostiglio ed ubicata all'interno della corte di proprietà del fabbricato principale di civile abitazione;

2) Foglio 52 part. 3 sub. 3: Unità immobiliare abitativa posta al piano terra e primo, dal punto di vista catastale su due livelli, ma nella realtà la parte abitativa si sviluppa su tutti e tre i piani del fabbricato. Troviamo a piano S1 ampia cucina pranzo con studio, soggiorno lavanderia e bagno; salendo dalla scala interna posta nello studio, si raggiunge il piano terra composto da una camera con bagno, un ampio locale di passaggio, un forno ed un vano ingresso/scala al quale si raggiunge il piano primo con sbarco su ampio salotto con due camere e due bagni. Complessivamente in ottimo stato di conservazione e mantenimento.

3) Foglio 52 part. 3 sub. 4: Unità immobiliare destinata catastalmente a magazzino ma in realtà trattasi del piano seminterrato sopra descritto, ove si rammenta il cambio uso in abitativo con la presente di ampia cucina-pranzo, un soggiorno oltre lavanderia e bagno;

4) Foglio 52 part. 3 sub. 1: Corte urbana comune a tutti i sub. della particella 3. La corte in oggetto si trova in ottimo stato di manutenzione e cura, ove si denota la realizzazione di muri di contenimento, piccoli manufatti adibiti a barbecue, lastricati ed aiuole. All'interno della stessa è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, un annesso pertinenziale di circa 53 mq calpestabili.

DATI CATASTALI:

Catastalmente i beni oggetto di vendita sono censiti al:

Catasto Fabbricati del Comune di Magione (PG):

- **Foglio 52, part.lla 3, sub 2, cat. C/2 di classe 2°, cons. 9 mq, Sup. cat. 11 mq, Rendita € 9,76**
- **Foglio 52, part.lla 3, sub 3, cat. A/7 di classe 1°, vani 8,5, Sup. cat. 295 mq, Rendita € 658,48;**
- **Foglio 52, part.lla 3, sub 4, cat. C/2 di classe 2, cons. 108 mq, Sup. cat. 143 mq, Rendita € 117,13;**
- **Foglio 52, part.lla 3, sub 1, B.C.N.C. di mq 1415.**

La corte esclusiva risulta iscritta al Catasto Terreni del Comune di Magione (PG):

- **Foglio 52, part.lla 3, ente urbano di mq 4320;**

GRAVAMI:

Tutti i gravami risultano cancellabili dalla procedura.

CONFINI:

Strada comunale, Omissis, Omissis, Omissis

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Per il fabbricato oggetto della procedura, risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 15/029 del 03/06/2015;**
- **D.I.A. n. 06/140 del 2006;**
- **Aut. Paesaggistica n. A/12/049 del 16/02/2012.**

La situazione attuale dell'immobile non è rispondente rispetto all'ultimo titolo rilasciato, così come non sono rispondenti le planimetrie catastali presenti all'interno della banca dati dell'agenzia delle entrate a causa di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Al piano primo sottostrada sono state eseguite opere inerenti il cambio di destinazione d'uso da fondo a civile abitazione con realizzazione di opere edili strutturali di scavo e di apertura/chiusura aperture interne ed esterne. Diversa è la geometria e partenza della scala interna che conduce al piano terra. Al piano terra appunto troviamo il cambio d'uso di una porzione dello stesso con realizzazione di una camera con bagno al posto dello sgombero, di un ampio vano di passaggio con arredi assimilabili ad uno studio al posto della cantina. Al piano primo sono state eseguite opere interne di distribuzione dei vani con realizzazione di due camere con bagno ed un ampio salotto con camino al posto della cucina. In tutti i piani dell'edificio sono state eseguite opere strutturali con formazione aperture su muratura portante sia interne che esterne. Tutte le opere di sistemazione esterna sono state già autorizzate mediante PDC in sanatoria sopra citato, ad eccezione del locale seminterrato, interrato su tre lati, realizzato nella parte più esterna al terrazzo, con accesso dal giardino, il quale doveva essere completamente chiuso. Ad oggi risulta ancora aperto e fruibile, quindi non conforme. Il perito fa presente che **detti abusi sono sanabili o legittimabili in conformità al disposto degli art. 146 e 154 della L.R. 1/2015 previa redazione di idonea pratica di accertamento di conformità e conseguente redazione del documento di Valutazione della Sicurezza (VDS) redatta da ingegnere abilitato.**

Da precisare che dalle ricerche e verifiche effettuate, l'unità immobiliare in oggetto non possiede il certificato APE.

Per quanto riguarda l'accessorio esterno (sub. 2), si rammenta la divergenza con le planimetrie catastali agli atti in quanto risulta essere stato eseguito tamponamento di una sua porzione. Dalle ricerche effettuate si evince che tale immobile risulta essere costruito sin da data anteriore al 1954 come risulta dalle risultanze della consultazione del volo aereo storico del 1954/1955. A seguito del sopralluogo eseguito, si rammenta anche l'edificazione di ulteriore annesso agricolo in totale assenza di titolo autorizzativo per una dimensione di circa 60 mq. Tale annesso è stato realizzato all'interno della corte con struttura intelaiata in acciaio con tamponatura e manto in laterizio.

Da segnalare che gli immobili sono situati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 art. 142 comma 1 lettera C in quanto ricadente entro ml. 150 dal torrente Caina.

Il perito ha stimato costi di sanatoria in circa 35.000,00 euro, già considerati nella stima che prevedeva un valore dell'immobile di euro 804.290,00.

In aggiunta a quanto indicato in perizia si segnala che in data 25/07/2025 il Comune di Magione ha emesso un'ordinanza di sospensione lavori per opere edilizie per accertamento di presunte violazioni edilizie e paesaggistiche dovute alla presenza di un tratto di muretto di contenimento del terreno parallelo alla Strada Vicinale di Monte Melino, di lunghezza pari a circa 25 m, realizzato parte in sola muratura e parte in murature con soprastante recinzione metallica. Tale muretto risulta realizzata in assenza di Permesso di Costruire e in difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

VALORE DI PERIZIA € 770.000,00

PREZZO BASE € 577.500,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 433.125,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI ASTA: € 10.000,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net

Il Custode Giudiziale preposto alla visita dell'immobile è l'Istituto di Vendita Giudiziale IVG di Perugia contattabile al numero di telefono 0755913525 mail: visite@ivgumbria.com. Si precisa che l'art. 560 c.p.c. sancisce l'obbligo dell'interessato a presentare la propria domanda di visita tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/> nella pagina dell'inserzione) ed il suo diritto alla visita entro quindici giorni dalla richiesta.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Giacomo Ursini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

DIRITTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:
 - a) Personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente). Nel caso di 2 o più offerenti, non coniugati o coniugati in regime di separazione dei beni, il firmatario e presentatore dell'offerta dovrà munirsi di procura notarile rilasciata a suo favore dagli altri offerenti in comproprietà;
 - b) Oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'apertura delle buste.

L'offerta dovrà essere redatta utilizzando esclusivamente 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 <https://www.spazioaste.it/> ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://www.venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (**firma elettronica**) – ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa criptata a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC) - ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 – all'indirizzo PEC del Ministero o offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del bollo digitale (16 euro) sul sito ministeriale <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> ed allegare la relativa ricevuta alla PEC.

Una volta correttamente inviata l'offerta, nell'arco temporale che va da 3 ore a mezz'ora prima della data prevista di apertura delle buste, il Gestore della vendita fornirà le credenziali per visionare l'apertura buste e partecipare all'eventuale gara.

Si invitano i partecipanti a prendere visione del Manuale utente disponibile sul portale ministeriale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere i dati indicati dagli artt.li 12, 13, 14 e 15 D.M. 32/2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti:

- a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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;
 - se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché il nome del legale rappresentante.
- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) Il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso (in assenza di indicazioni si riterrà applicabile il termine di 120 giorni);
- e) L'importo versato a titolo di cauzione;
- l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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.

All'offerta devono essere **allegati**:

- a) La documentazione attestante il versamento (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto del gestore della vendita, dell'importo a titolo di cauzione;
- b) **Copia del documento d'identità e del codice fiscale** dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge - per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179

c.c.);

- c) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio **visura camerale recente**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d) **Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile** rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;
- e) Ricevuta di versamento del bollo digitale da 16 euro.

Poiché il modulo di offerta on-line non consente di indicare alcuni dati (quali ad esempio la spettanza di agevolazioni fiscali ovvero lo stato civile) all'offerta dovranno inoltre essere **allegati**:

- f) Documento redatto in carta semplice e sottoscritto dall'offerente o dagli offerenti con **l'indicazione di eventuali spettanze di agevolazioni fiscali (ad esempio "acquisto prima casa")**;
- g) Documento redatto in carta semplice e sottoscritto dall'offerente o dagli offerenti con **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;
- h) Documento redatto in carta semplice e sottoscritto dall'offerente o dagli offerenti indicante **lo stato civile e, se coniugati in regime di comunione legale, anche i documenti di riconoscimento del coniuge.**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE PARI ALMENO AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di **importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario:

Intestato a: **Astalegale.net Spa**

IBAN: **IT75A0326822300052136399670**

Causale: **"Esecuzione immobiliare N. 282/2023 Tribunale di Perugia lotto unico"**

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

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già

al momento del deposito dell'offerta (è consigliabile ma non obbligatorio effettuare il bonifico istantaneo).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

N.B. qualora l'offerta non risulti correttamente inviata e quindi non visibile al Gestore della Vendita (Spazioaste.it), lo stesso non ha modo di procedere alla restituzione in automatico della cauzione versata, pertanto siete pregati di contattarlo direttamente per chiedere il rimborso.

IN OGNI CASO

a) **l'offerta di acquisto è irrevocabile** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, e si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.;

b) **l'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato;** o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 24/06/2026, alle ore 15:00 sul sito del gestore <https://www.spazioaste.it/> il Professionista Delegato darà corso all'apertura delle buste telematiche contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore delle vendite che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa i quali potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica. Verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Delegato procede all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta sul medesimo portale.

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

a) In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo

base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) Nel corso del primo esperimento d'asta, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

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

- nel caso in cui non sussistano tale specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

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

- se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore.

- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà 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 48 ore** a partire dal suo inizio (non appena sono state valutate tutte le offerte pervenute) 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 pari almeno all'importo minimo di seguito illustrato:**

- € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;

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 giorno festivo, al primo giorno non festivo, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato come di seguito indicato:

1. Quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;
2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
 - a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;
 - b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

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

Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

1. 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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
2. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata

da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti 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;

3. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario e ne abbia fatto richiesta (ex art. 41 TUB), l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo di bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo precedente, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs n. 385/93);

4. **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;** l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

5. **L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

6. **Il 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, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione,** salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

7. 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.

8. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione 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 DL 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la previsione 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)

ULTERIORI DISPOSIZIONI

1. **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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.** 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
4. Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001, n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;
5. **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità;**
6. Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione degli immobili sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode Giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
7. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso

determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, sarà a carico dell'aggiudicatario.

8. Le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;
9. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
10. Il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e inserimento di breve annuncio sul sito internet www.astalegale.net, unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista.
11. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico (0755990671).
12. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
13. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 26/03/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Cristiano Rondelli

