

Dott.ssa Roberta Innocenzi
Dottore Commercialista - Revisore dei Conti
P.zza Martin Luther King n° 22 – 06081 Assisi (PG)
cellulare 339 5205443 E-mail: roberta.innocenzi@odceperugia.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 299/2023

GIUDICE: dott.ssa Sara Fioroni

PROFESSIONISTA DELEGATO: dott.ssa Roberta Innocenzi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA MODALITA'
ASINCRONA

La sottoscritta Roberta Innocenzi, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data 18/02/2026 R.G. 299/2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA CHE

il giorno 08/09/2026 alle ore 10:30

presso il proprio studio sito in Assisi, P.zza M. L. King n° 22, si procederà, tramite il portale www.astetelematiche.it alla **vendita senza incanto** ai sensi degli art. 571 ss. c.p.c..

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 offerenti avverrà secondo le modalità della **vendita asincrona** ex art 24 D.M. n. 32/2015 dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia, al prezzo base d'asta, con gara in caso di più offerenti.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO n. 1

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, su porzioni immobiliari (appartamento al piano terra/rialzato privo di servizi igienici, appartamento al piano primo, locali accessori al piano primo sottostrada con diritti pro quota su porzioni comuni (corte, scala, ecc.), facenti parte di un fabbricato di tipo isolato ad uso civile abitazione, all'interno del quale è presente un'unità immobiliare di altra proprietà, non oggetto di vendita, che occupa una porzione del piano terra/rialzato, di edificazione antecedente al 1° settembre 1967, con ubicazione nel Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1; il tutto come da atti di provenienza e censito al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

a) fgl. 265, part. 195, **sub. 1**, cat. A/3, piano T, cl. 3, cons. 2 vani, sup. catastale: tot. 44 mq. (tot. escluse aree scoperte: 42 mq.), rendita € 103,29;

b) fgl. 265, part. 195, **sub. 4**, cat. C/6, piano 1S, cl. 4, cons. 15 mq., sup. catastale: tot.

18 mq., rendita € 19,37;

e) fgl. 265, part. 195, **sub. 6** (graffato al fgl. 265, part. 506, sub. 6), cat. A/3, cl. 5, cons.

7 vani, sup. catastale: tot. 106 mq. (tot. escluse aree scoperte: 102 mq.), rendita € 506,13;

Catasto terreni:

f) fgl. 265, part. 195, cat. ente urbano, sup. 220 mq., senza rendita (corte comune).

Gli appartamenti sono composti da: (al piano terra/rialzato) cucina e soggiorno (con camino), privo di bagno, con balcone; (al piano primo) ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno zona notte, tre camere, bagno, con quattro balconi; i locali accessori (al piano seminterrato) da: locale garage e locale fondo; la corte identificata al catasto terreni dalla part. n. 195 è comune all'altro lotto oggetto di stima; il tutto in *mediocre/discreto* stato conservativo, a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 2017, mappale 271, mappale 273, mappale 2041, mappale 2184, mappale 2020, mappale 924, strada, s.a.

Valore: € **183.000,00**.

I beni di cui trattasi risultano, al momento della perizia, non abitati.

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, su porzioni immobiliari (appartamento al piano secondo/sottotetto, locale accessorio al piano primo sottostrada con diritti pro quota su porzioni comuni (corte, scala, ecc.), facenti parte di un fabbricato di tipo isolato ad uso civile abitazione, di edificazione antecedente al 1° settembre 1967, con ubicazione nel Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1; il tutto come da atti di provenienza e censito al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati: VALORE DI STIMA DEL LOTTO (come da perizia): Euro 183.000,00 (centoottantatremila/00).

PREZZO BASE LOTTO

Euro 183.000,00 (centoottantatremila/00)

OFFERTA MINIMA (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta)

Euro 137.250,00 (centotrentasettemiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (in caso di gara)

Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

LOTTO n. 2

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, su porzioni immobiliari (appartamento al piano secondo/sottotetto, locale accessorio al piano primo sottostrada con diritti pro quota su porzioni comuni (corte, scala, ecc.), facenti parte di un fabbricato di tipo isolato ad uso civile abitazione, di

edificazione antecedente al 1° settembre 1967, con ubicazione nel Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1; il tutto come da atti di provenienza e censito al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

c) fgl. 265, part. 195, **sub. 7** (graffato al fgl. 265, part. 506, sub. 7), cat. A/3, piano 2, cl. 5, cons. 3 vani, sup. cat.: tot. 53 mq. (tot. escluse aree scop.: 51 mq.), rend. € 216,91;

d) fgl. 265, part. 195, **sub. 3**, cat. C/6, piano 1S, cl. 4, cons. 42 mq., sup. catastale: tot. 46 mq., rendita € 54,23;

Catasto terreni:

f) fgl. 265, part. 195, cat. ente urbano, sup. 220 mq., senza rendita (corte comune).

L'appartamento è composto da: (al piano secondo) vano abitazione, bagno, locali soffitta, con terrazzo; il locale accessorio (al piano seminterrato): vano garage; la corte identificata al catasto terreni dalla part. n. 195 è comune all'altro lotto oggetto di stima; il tutto in *mediocre/discreto* stato conservativo, a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 2017, mappale 271, mappale 273, mappale 2041, mappale 2184, mappale 2020, mappale 924, strada, s.a.

Valore: € **81.000,00**.

I beni di cui trattasi risultano, al momento della perizia, non abitati.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO (come da perizia): **Euro 81.000,00 (ottantunomila/00)**.

PREZZO BASE LOTTO

Euro 81.000,00 (ottantunomila/00)

OFFERTA MINIMA (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta)

Euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (in caso di gara)

Euro 1.800,00 (milleottocento/00)

Si rimanda, in ogni caso, alla **Relazione di Stima**, agli atti della procedura, a firma dell'esperto dott. Ing. Mauro Moscetti **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 consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>- <https://www.astalegale.net> -“Portale Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia.

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

È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, da contattare ai seguenti recapiti:

tel. 075/5913525; - numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) - mail all'indirizzo: visite@ivgumbria.com.

Il professionista delegato:

1. avverte 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;
2. precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
3. 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;
4. precisa 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;
5. 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;
6. precisa che, in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege

imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

7. indica 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;

8. evidenzia che:

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

ii. 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;

iii. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

iv. l'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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/>.

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): ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA, ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale www.astetelematiche.it secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

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 web "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <http://pvp.giustizia.it/pvp>.

7. 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 con **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 - c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.– CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I. 299/2023, Versamento Cauzione", numero del Lotto.**

Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata all'offerta. Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano già accreditate al momento della presentazione 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.**

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

SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:
- personalmente;

- 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'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo 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; se l'offerente agisce quale **legale rappresentante** di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

d) l'Indicazione del professionista delegato alla vendita;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

g) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

h) 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;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico per cauzione;

m) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricever le comunicazioni di rito;

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

o) L'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.

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;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- 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.

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

3) 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;

4) 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.

Le eventuali somme residue saranno successivamente restituite all'aggiudicatario dal professionista delegato, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese nella misura del 20 % del prezzo offerto salvo conguaglio, 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);

6) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'ara 38 del Decreto legislativo 10 settembre 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, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

7) 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.;

8) 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;

9) 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;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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 è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 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, 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: euro 250,00 per gli immobili a prezzo base d'asta fino ad euro 15.000,00; euro 500,00 per gli immobili con prezzo base d'asta da euro 15.000,00 ad euro 30.000,00; euro 1.000,00 per gli immobili con prezzo base d'asta da euro 30.000,01 ad euro 60.000,00; **euro 1.800,00 per gli immobili con prezzo base d'asta da euro 60.000,01 ad euro 120.000,00, euro 3.500,00 per gli immobili con prezzo base d'asta da euro 120.000,01 ad euro 240.000,00;** euro 5.000,00 per gli immobili con prezzo base d'asta da euro 240.000,01 ad euro 500.000,00; euro 10.000,00 per gli immobili con prezzo base d'asta da euro 500.000,01 ad euro 1.000.000,00.

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.

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; 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;

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

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, 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 ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia;

3) di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

j. modalità della vendita (telematica asincrona)

k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;

n. orario di apertura delle buste;

o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **08/09/2026 alle ore 10,30** presso lo studio del professionista delegato, saranno aperte le buste contenenti l'offerta.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore www.astetelematiche.it che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e ad eventuali soggetti abilitati ad assistere alle operazioni di vendita; Gli offerenti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino purché muniti di credenziali di accesso al portale, inviate via PEC dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. A tale riguardo si precisa che per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite.

RENDE NOTO

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

c) 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. 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;

d) che per 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;

e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

f) che, 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;

g) 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;

- h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i) che 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;

A V V E R T E

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse **dal Custode Giudiziario I.V.G. – Ufficio di Perugia – Tel. 075/5913525, e-mail: visite@ivgumbria.com.**

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

Assisi, 08/04/2026

Il Professionista Delegato

Roberta Innocenzi