

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 501/2017 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Sara Fioroni

Professionista delegato: avv. Adelinda Moretti

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria (IVG)

**Gestore della Vendita telematica asincrona: GOBID INTERNATIONAL
AUCTION GROUP SRL attraverso il portale www.gobidreal.it**

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Adelinda Moretti, CF: MRTDND81E65D653X, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ex art. 591 bis c.p.c. in data 22.04.2026 nel procedimento esecutivo n. 501/2017 R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

CHE IL GIORNO MERCOLEDI 18 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 11,00

presso il proprio studio in Perugia, via Colle Maggio n. 58, procederà tramite il portale www.gobidreal.it alla vendita senza incanto con modalità di vendita telematica 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:

LOTTO UNICO

diritti spettanti per la piena proprietà (1/1) dei beni ubicati nel Comune di Perugia (PG) località Castel del Piano, Strada Canonica n. 2 bis consistenti in:

appartamento al piano primo e secondo interno n. 25 e garage al piano sottostrada di un complesso immobiliare di maggior consistenza denominato " Parco degli Ulivi".

1

06132 Perugia – Via Colle Maggio n. 58

Cell. 338.16.66.880;

e-mail: adelinda.moretti@libero.it PEC: adelinda.moretti@avvocatiperugiapec.it

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

L'appartamento è composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura e terrazzo, sulla destra un disimpegno, una camera e un bagno. Mediante una scala in legno si accede al piano secondo o sottotetto dove sono presenti due camere da letto e un bagno – lavanderia. Si presenta con rifiniture di qualità come pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato la zona giorno e parquet le camere, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi di porte di legno naturale a vista, infissi di finestre in legno naturale a vista con doppi vetri, persiane esterne in pvc tipo legno. Gli impianti sono tutti sotto traccia, quali impianto luce e forza motrice, impianto idrico sanitario con allaccio da acquedotto comunale e impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia a gas metano.

Esternamente, sul lato posteriore dell'edificio è presente la rampa di accessi ai garage che immette nella corsia comune. Sul lato destro della corsia è ubicato il garage di interesse, costituito da un unico locale con pavimento in battuto di cemento tipo industriale, pareti e soffitto tinteggiati, impianto di luce e forza motrice e con chiusura con porta basculante in metallo.

Il complesso immobiliare di cui il lotto unico fa parte esternamente comprende una vasta area di terreno comune, sul lato destro del viale principale è stata realizzata una piscina (ora in disuso per mancanza di manutenzione); sul lato sinistro dello stesso viale è stato realizzato un campo da tennis in battuto di cemento; alla destra dello stabile è posto il parcheggio, mentre sul lato sinistro un'area verde e parco giochi. Al piano sotto strada si trova anche una sala riunioni comune.

Il tutto completamente recintato all'ingresso che è munito di due cancelli in metallo con apertura elettrica attualmente non funzionanti per mancata manutenzione.

L'intero complesso è gestito in condominio (atto di costituzione del condominio repertorio n. 226896 del 25.06.2009) che regolamenta anche le parti comuni. Lo stesso si presenta in mediocri condizioni di uso e manutenzione in quanto molti dei servizi delle parti comuni sono non funzionanti per mancanza di manutenzione relativo alle mancate quote di gestione condominiale.

Per una più dettagliata descrizione del lotto unico posto in vendita si rimanda alla perizia di stima a firma del Geom. Luca Martani.

Condizioni dell'immobile: occupato senza titolo. L'immobile in caso di aggiudicazione verrà consegnato libero da persone e cose a richiesta dell'aggiudicatario.

Gli immobili sopra descritti sono meglio contraddistinti al NCF del Comune di Perugia (PG):

	FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
	299	1961	100	A/2	5	4 vani	309,87€

	299	1961	113	C/6	6	18 mq	31,61€
--	-----	------	-----	-----	---	-------	--------

PREZZO BASE LOTTO UNICO

euro **114.000,00** (centoquattordici mila euro)

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

euro **85.500,00** (ottantacinquemila e cinquecento euro)

RILANCIO MINIMO

Euro **1.800,00** (milleottocento euro)

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalle indagini svolte dal C.T.U., risulta che per i beni immobili oggetto di esecuzione, la cui realizzazione risale agli anni 2005-2009, sono state rilasciate le sotto riportate autorizzazioni:

- permesso di costruire n. 73 del 17/01/2005 rilasciato a Gamboni Giovanni Antonio per la realizzazione di casa albergo, consistente in appartamenti da utilizzare ai fini ricettivi, previa demolizione di edifici esistenti all'interno dell'area e sul sedime del fabbricato;
- permesso di costruire (in variante) n. 2196 del 17.11.2005 rilasciato a Gamboni Giovanni Antonio;
- permesso di costruire (volturazione) n. 199 del 23.02.2006 a favore di DEFINVEST SRL;
D.I.A. n. 472 del 14.02.2008;
- autorizzazione n. 757 del 29.09.2008;
- permesso di costruire n. 361 del 15.04.2008 rilasciato a DEFINVEST per la realizzazione di recinzione e accesso carrabile;
- certificato di agibilità n. 325 del 20.07.2009 per edificio di residenza turistica;
- permesso di costruire n. 494 del 28.06.2010 rilasciato a DEFINVEST per la realizzazione della strada di collegamento, località Castel del Piano.
- pratica n. 3929/2014 relativa al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari da casa vacanza a residenza e conclusa con atto di diniego n. 12 del 08/04/2015

DIFFORMITA' URBANISTICO /EDILIZIE RILEVATE

Il CTU sulla base di tutti i rilievi, accertamenti ed indagini svolte ha riscontrato:

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

a seguito di esposto, l'Ufficio Controlli Edilizia Privata del Comune di Perugia in data 09.07.2014 ha redatto verbale n. 20 riscontrando che l'edificio destinato ad attività ricettiva era stato trasformato in 73 unità immobiliari destinate a civile abitazione, in violazione delle prescrizioni dello strumento urbanistico, oltre all'ampliamento di alcune unità immobiliari (non quella oggetto della presente).

Il Comune di Perugia ha emesso ordinanza n. 20 del 31/07/2014 con la quale ha ordinato: *“ il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con permesso di costruire n. 73/2005 con riferimento alla destinazione d'uso dell'edificio ad attività ricettiva, previa ricostituzione dell'originaria unica unità immobiliare”*. Ha ordinato inoltre: *“di rimuovere entro 90 giorni dalla data di notifica del presente atto, le opere di ampliamento descritte in premessa, ripristinando lo stato originario dei luoghi”*.

L'ordinanza del Comune di Perugia n. 20 del 31/07/2014 è stata impugnata dinnanzi al TAR Umbria in seno al giudizio R.G. n. 782/2014, che si è concluso con la sentenza n. 208/2019 del 26.04.2019 di RIGETTO del ricorso proposto per l'annullamento dell'ordinanza *de qua*.

La sentenza del TAR Umbria è stata impugnata dinnanzi al Consiglio di Stato che con sentenza n. 8476/2019, depositata il 13.12.2019 ha respinto l'appello confermando quanto disposto dal TAR Umbria.

Il CTU nella integrazione alla perizia di stima del 10.12.2019, ha ritenuto possibile regolarizzare la situazione urbanistica del cespite immobiliare costituente il lotto unico oggetto della presente esecuzione, dapprima presentando una richiesta di sanatoria per il ripristino della destinazione urbanistica originaria e successiva variazione catastale di tutto il complesso immobiliare in cat. D/2, come prescritto dall'ordinanza del Comune di Perugia n. 20 del 31.07.2014.

Successivamente dovrà essere presentata altra pratica urbanistica a sanatoria per i soli alloggi che sono stati oggetto di compravendita, tra cui quello oggetto della presente procedura esecutiva. Ciò in quanto la vigente normativa urbanistica (art. 145 delle norme tecniche di attuazione) prevede la possibilità di modificare la destinazione d'uso per una percentuale pari al 20% dell'intero complesso. Nel 20% può essere compreso il cespite immobiliare costituente il lotto unico.

RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER IL RIPRISTINO DI CUI ALL'ATTO DI ACCERTAMENTO DEL COMUNE DI PERUGIA (ordinanza del Comune di Perugia n. 20 del 31.07.2014) E TUTTI I COSTI RELATIVI ALLE ESIGENZE EDILIZIO- URBANISTICHE E CATASTALI ANCHE AI FINI DELL'ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO.

VINCOLI EDILIZI/URBANISTICI

Gli immobili costituenti il LOTTO UNICO e posti in vendita sono stati edificati su area soggetta ai seguenti vincoli:

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/2023 n. 3267;
- vincolo sismico L.R. 64/74;
- vincolo archeologico ai sensi del D. Lgs 42/04 art. 142 lett. m).

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura a firma dell'esperto Geom. Luca Martani, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, 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 (unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso) sul sito internet **www.astalegale.net ; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it**

Per visionare l'immobile si prega di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, nominato custode giudiziario del bene immobile posto in vendita e contattabile telefonicamente ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525**; oppure al numero **075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8,45 alle 12,45); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com**. Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il custode giudiziario, ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, o accedendo **ai siti internet: www.astalegale.net o www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it**

TUTTE LE OFFERTE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 DEL GIORNO MARTEDÌ 17 NOVEMBRE 2026 (giorno antecedente la data fissata per la vendita).

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento al DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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,

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

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.

- 3) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero. 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 proporzionale, ipotecarie 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.
- 4) 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.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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.

- 6) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 7) 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.
- 8) 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, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 9) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 10) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sui siti della Società Astalegale.net che è società incaricata per la pubblicità, ovvero: www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it

1) FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

A) CONTENUTO DELL'OFFERTA

- a) gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o tramite 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. **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 di MARTEDÌ 17 NOVEMBRE 2026** (giorno antecedente la data della vendita).
- b) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**
 - i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - **se l'offerente è persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- **se l'offerente è minorenni e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **se l'offerente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). **Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;**
- **se l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

c) In ogni caso andranno indicati:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto, per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione e non è soggetto a sospensione feriale, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

- l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e dovrà anticipare gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. **Questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura;**
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita e di accettare l'immobile o gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza riserva alcuna. 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.**
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario su conto corrente per la procedura **IBAN:**
IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 (conto corrente intestato a **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**).
- L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;
- **il bonifico con CAUSALE: "Tribunale Perugia R.G.E. 501/2017 LOTTO UNICO versamento cauzione", dovrà risultare accreditato sul conto già al momento del deposito dell'offerta. Onde consentire il corretto accredito della cauzione su suddetto conto, si consiglia di effettuare il bonifico almeno quattro giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato e nei termini anzidetti è causa di inammissibilità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente;**
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

- In ogni caso l'offerente, al momento dell'offerta, dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

d) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura speciale notarile attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- e) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- f) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> , tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it
- g) 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- h) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del giorno MARTEDI' 17 NOVEMBRE 2026**, esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta dovrà essere presentata in modalità telematica collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it , ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> L'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC come previsto dall'art. 12, commi 4 e 5 DM 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel Manuale utente disponibile sul portale stesso.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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..
- Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> .
- Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono **IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** (conto corrente intestato al gestore della vendita).
- b) **La cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:**
- c) Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- d) Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“Tribunale Perugia R.G.E. 501/2017 LOTTO UNICO versamento cauzione”**.
- e) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- f) Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL con le seguenti modalità:

- inviando una e-mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com
- chiamando il numero 02 86882269 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 nei giorni feriali.

IN OGNI CASO

L'offerta presentata:

- a) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto, pertanto, una volta presentata, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà

procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

- b) Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente avviso e nell'ordinanza di vendita.
- c) Sarà considerata inefficace se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La cauzione versata:

- a) sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento;
- b) sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario;
- c) sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del gestore della vendita.

2) PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzato dall'offerente per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.gobidreal.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

A) APERTURA DELLE BUSTE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'APERTURA DELLE BUSTE AVVERRÀ IL GIORNO MERCOLEDÌ 18 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 11,00 .

Il giorno MERCOLEDÌ 18 NOVEMBRE 2026 alle ore 11,00 il professionista delegato referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito www.gobidreal.it mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta,

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita,

ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Si precisa, infatti, che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

B) SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

In presenza di un'unica offerta

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 consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato potrà segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del 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 presenza di più offerte valide

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo

base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, **avrà la durata di 48 ore, a partire del 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 che dovranno essere, a pena di inefficacia, non inferiori a 1.800,00 euro (mille e ottocento euro) ciascuno.**

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 nel seguente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita.

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 in 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.

C) AGGIUDICAZIONE

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara il bene sarà aggiudicato a favore di chi avrà effettuato un'offerta pari al prezzo base d'asta.

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

Se l'offerta più alta 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico, Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati dal Professionista Delegato, l'importo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 per l'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).

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il

Professionista Delegato restituirà gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Analoga remissione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).

Qualora il procuratore legale, cioè l'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, l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore 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. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tal caso, 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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

STUDIO LEGALE
Avv. Adelinda Moretti

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'artt. 490 co. 1° e 631 bis del c.p.c., nel termine di cui all'art. 569 c.p.c. e nel rispetto dei termini indicati nell'ordinanza di vendita;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it forniti dalla società ASTALEGALE.NET, in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023);
- 3) pubblicazione del presente avviso di vendita.

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

Perugia, lì 14/05/2026

Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Adelinda Moretti