

Studio Legale
Avv. Elisa Roscini

Via Raffaello, snc, Int. 12
06081 ASSISI (PG)
342 3191318

elisa_roscini@libero.it
elisa.roscini@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 249/2023
- Giudice Dott.ssa Sara Fioroni -

La sottoscritta Avv. Elisa Roscini, con studio legale in Assisi (PG), Via Raffaello, snc, Int. 12 (Tel. 075.3753318 – Fax. 075.3753318 – Pec. elisa.roscini@avvocatiperugiapec.it), Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data 19/11/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni nella **procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 249/2023** promossa da **PURPLE SPV S.r.l. - (e per essa Cerved Credit Management S.p.a.)** contro *-omissis-*

AVVISA

che il giorno 11 settembre alle ore 16:00

presso il proprio studio legale in Assisi (PG), Via Raffaello, snc, Int. 12, si procederà alla

vendita telematica asincrona senza incanto

tramite il portale www.doauction.it del Gruppo Edicom S.p.a. già Edicom Servizi S.r.l., dei beni immobili di seguito individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica estimativa del C.T.U. Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO N. 1:

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, foglio n. 368, particella 183, sub. 2, Zona censuaria n. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9.5 vani, Superficie totale 196 m² – Superficie escluse aree scoperte 185 m² – Rendita: euro 490,63, piano 1-2-3-, per i diritti di 1/1 a favore *-omissis-*.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione cielo terra su tre piani, oltre a sottotetto, in fabbricato di più unità immobiliari. Abitazione costituita al piano terra, da portone di accesso e scala; al piano primo da due camere, cucina, soggiorno, wc e terrazzo; al piano secondo da tre camere, bagno e terrazzo; al piano terzo da soffitta; il tutto distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia, foglio n. 368, particella n. 183, sub 2, Zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9.5 vani, superficie totale 196 m², superficie escluse aree scoperte 185 m², Rendita euro 490, 63, piano 1-2-3.

Preme evidenziare che dalla perizia depositata dal CTU in data 18 ottobre 2024, risulta che il LOTTO 1 non è dotato di scale al piano terra per accedere all'abitazione stessa. Dette scale risultano invece accatastate al LOTTO 3. Per le summenzionate situazioni l'aggiudicatario del LOTTO 1, per accedervi, dovrebbe entrare nella proprietà del negozio (LOTTO 3). Si rende pertanto necessaria una variazione catastale al fine di rendere l'abitazione indipendente dal negozio, togliendo a quest'ultimo il vano scala al piano terra ed attribuendolo all'abitazione.

Inoltre, l'accesso all'abitazione ed allo stesso negozio (LOTTO 3) avviene dopo aver percorso una piccola corte comune, che andrebbe costituita catastalmente come bene comune non censibile.

CONFINI:

L'abitazione confina a nord con *-omissis-*, ad est con Via Umbria, a sud con *-omissis-* salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Beni con difformità sanabili. Mancanza del certificato di agibilità. L'area su cui sorgono i beni in oggetto è sottoposta al vincolo paesaggistico e di interesse archeologico.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Dalla perizia depositata dal CTU in data 18 ottobre 2024 si evince che l'immobile costituente il LOTTO 1 è libero da persone.

È opportuno segnalare la presenza di gatti all'interno dell'immobile in ragione dell'Associazione denominata "ONLUS GESTI D'AMORE" che si occupa della messa in salvo di animali, priva di contratto di locazione, così come emerso dall'ultima relazione depositata in data 18 dicembre 2024 dal Custode Giudiziario.

Da ultimo, preme ulteriormente segnalare che un parente affine al debitore esecutato ha stabilito la propria residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento.

VALORE DI PERIZIA: Euro 112.000,00 (Euro centododicimila/00)

PREZZO BASE: Euro 47.250,00 (Euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00);

OFFERTA MINIMA: Euro 35.437,50 (Euro trentacinquemilaquattrocentotrentasette/50);

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (Euro mille/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA, Distretto della Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini, 5, 06134 – Ponte Felcino (PG) - tel. 075 5913525 – pec: istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it - mail: visite@ivgumbria.com; ivg@ivgumbria.com

LOTTO N. 3:

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, foglio n. 368, particella 183, sub. 4, Zona censuaria n. 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 74 m² – Rendita: euro 976,52 - piano T, per i diritti di 1/1 a favore di *-omissis-*.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un negozio al piano terra in fabbricato di più piani. Negozio costituito da due locali, magazzino, oltre a anti wc e wc, il tutto distinto al Catasto Urbano del Comune di Perugia, Foglio n. 368, particella n 183, sub 4, Zona censuaria n. 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 74 m² – Rendita: euro 976,52 - piano terra.

Come evidenziato dal C.T.U. nella perizia depositata in data 18 ottobre 2024, il LOTTO 1 non è dotato di scale al piano terra per accedere all'abitazione stessa; dette scale risultano invece accatastate al LOTTO 3. Pertanto l'aggiudicatario del LOTTO 1, per accedervi dovrebbe entrare nella proprietà del negozio (LOTTO 3). Si rende necessaria una variazione catastale al fine di rendere l'abitazione indipendente dal negozio e per regolarizzare le difformità.

Inoltre, l'accesso al negozio avviene dopo aver percorso una piccola corte comune, che andrebbe costituita come bene comune non censibile.

CONFINI:

Il negozio confina a nord con *-omissis-*, a sud con *-omissis-*, ad est con Via Umbria, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Beni dotati di certificato di agibilità. L'area su cui sorgono i beni in oggetto è sottoposta al vincolo paesaggistico e di interesse archeologico.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni sono liberi.

VALORE DI PERIZIA: Euro 58.200,00 (Euro cinquantottomiladuecento/00)

PREZZO BASE: Euro 24.553,13 (Euro ventiquattromilacinquecentocinquantatre/13);

OFFERTA MINIMA: Euro 18.414,85 (Euro diciottomilaquattrocentoquattordici/85);

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00 (Euro cinquecento/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA, Distretto della Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini, 5, 06134 – Ponte Felcino (PG) - tel. 075 5913525 – pec: istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it - mail: visite@ivgumbria.com; ivg@ivgumbria.com

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei tre lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, agli atti della procedura e alla relazione del C.T.U. Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu depositata in data 18/10/2024 che deve essere consultata dall'offerente e 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 e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita.

- 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;

- 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;

- 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. n. 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;

- 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;

- 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 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;

- 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;

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque fatta eccezione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge;
- 2) Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e 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/>);
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);
- 4) L'offerta, **a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente** – ovverosia 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;
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore **dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno 10 settembre 2026** esclusivamente in via telematica, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
L'offerta 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.
- 6) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente o personalmente o 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.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

d) il 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;

e) 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;

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico con causale **“Esecuzione immobiliare n. 249/2023 Tribunale di Perugia LOTTO... – versamento cauzione”** sul conto corrente del gestore della vendita **GRUPPO EDICOM SPA** al seguente **IBAN IT 90E0326804607052737800862**. 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;

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 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.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le

dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

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'art. 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 provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza; 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 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 al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 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; i rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/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 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.

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 ultimo comma 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;

7) 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.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 - istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it - visite@ivgumbria.com, oppure presso lo studio del professionista delegato Avv. Elisa Roscini tel. 075.3753318 oppure presso

la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it ed il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale e accettazione anche della relazione peritale e di quanto contenuto nel presente avviso; implica altresì la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. 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.
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 professionista delegato nei **tre 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.
4. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro **120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato

nell'offerta un termine più breve.

6. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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.
7. Il **saldo 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 sul conto della procedura**, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
8. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
9. 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 di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
10. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

11. 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 con incameramento della cauzione.
12. 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 indicata nell'avviso di vendita.
13. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

ULTERIORI PRECISAZIONI

14. 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.
15. 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
16. 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.
17. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
18. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile

sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; 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.

19. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
20. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
21. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
22. 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 sito in **Santa Maria degli Angeli, Assisi (PG), Via Raffaello s.n.c., piano 1, interno 12**.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

23. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto de termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
 - 39.1) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **“portale delle vendite pubbliche”** ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.; nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
 - 39.2) Pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.
24. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

25. Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
26. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità online; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario** (IVG Perugia – e-mail: visite@ivgumbria.com) o dal Professionista Delegato (E-mail: avv.elisaroscini@gmail.com - elisa_roscini@libero.it).
27. Ai sensi dell'art. 4, comma 4 bis, D.L. 3 maggio 2016 n.59 convertito con modificazioni dalla L.30 giugno 2016, n.119, **la richiesta di visita Lotto** di cui all'art. 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**;
28. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 21 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Roscini