

Avv. Federico Baldinelli
Via della Pallotta, 5/i - 06126 PERUGIA
Tel. e fax 0759661056
federico.baldinelli@gmail.com

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 50/2025 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti
Professionista delegato: Avv. Federico Baldinelli
Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET Srl
Creditore Procedente: KRUK ITALIA Srl

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Federico Baldinelli, con studio in Perugia, via della Pallotta n. 5/i, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., giusta ordinanza del 07.04.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno

21 OTTOBRE 2026

alle ore 12:00

tramite la piattaforma www.spazioaste.it si darà luogo all'**ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti al prezzo base ivi indicato; 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 fra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti a **omissis** sui seguenti immobili siti in Valfabbrica (PG), Voc. Lanciafame, 29:

Compendio immobiliare censito al Comune di **Valfabbrica (PG)** al:

C.F.:

- foglio 78, part. 116,

sub. 5, p.T., cat. C/6, cl. 1, mq. 20, rendita € 28,92;

sub. 10, p.T., b.c.n.c.;

sub. 12, p. T-1, cat. A/7, cl. U, vani 9,5, rendita € 834,08;

sub. 13, p.T., cat. C/6, cl. 2, mq. 17, rendita € 28,97.

C.T.:

- foglio 78,

part. 116, ente urbano (senza intestati) sup. are 10, ca 89 (mq. 1.089)

part. 117, qual. SEMIN. cl. 3, are 01, ca 60 (mq. 160), Redd. Dom. 0,33, Redd. Agr. 0,70;

part. 120, qual. SEMIN. cl. 4, are 23, ca 40 (mq. 2.340), Redd. Dom. 3,63, Redd. Agrario 9,06;

part. 121, qual. PASCOLO cl. 4, are 24, ca 90 (mq. 2.490), Redd. Dom. 1,41, Redd. Agr. 0,64;

part. 781, qual. SEMIN. ARBOR. cl. 3, are 11, ca 20 (mq. 1.120), Redd. Dom. 2,31, Redd. Agr. 4,63;

part. 783, qual. SEMIN. cl. 3, are 00, ca 95 (mq. 95), Redd. Dom. 0,20, Redd. Agr. 0,42;
part. 785, qual. SEMIN. cl. 3, are 02, ca 36 (mq. 236), Redd. Dom. 0,49, Redd. Agr. 1,04;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Compendio immobiliare di natura rurale pressoché isolato, situato in zona lievemente collinare e costituito da più unità immobiliari e loro pertinenze (Civile abitazione mq. 190 appartenente al fabbricato di maggior consistenza posta al piano terra e 1° con ingresso, rip., cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, 3 fondi e corte esclusiva; unità non residenziale destinata a locale deposito a piano terra con magazzino e forno, mq. 19 circa.), oltre rateo di terreno adiacente di natura agricola, di varia qualità e natura colturale, per una superficie complessiva di circa seimila metri quadrati.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICHE E/O CATASTALI: unità principale conforme alle planimetrie depositate presso gli uffici preposti, per la quale sussiste comunque frazionamento di fatto che renderebbe opportuna variazione catastale a carico eventualmente dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni contenute nelle perizie in atti alle quali integralmente si rimanda.

Esiste piccolo fabbricato abusivo non sanabile da demolire, con costi quantificati dal CTU in € 2.500,00 circa, tenuti presenti in sede di determinazione del valore del lotto.

Per ogni aspetto relativo alla regolarità urbanistico-catastale e ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione si rimanda alle perizie in atti.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA: € 111.375,00 (centoundicimilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base;

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.500,00;

Per una più dettagliata descrizione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla documentazione fotografica e alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Carlo Scimiterna, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'eventuale esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul Portale delle vendite Pubbliche e sul sito www.astalegale.net.

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare i beni in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il seguente recapito telefonico 075 5913525, oppure al numero verde 800 417 800, o a mezzo e-mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Offerte di acquisto: le offerte di acquisto devono pervenire dagli interessati, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la celebrazione dell'asta** esclusivamente in via telematica con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono integralmente richiamate e ritrascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

2) Presentazione dell'offerta: L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta

Telematica” del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione “invia offerta” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, rinvenibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

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.

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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

3) Versamento della cauzione: 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 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 IBAN sono: **IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Srl.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura già al momento del deposito dell’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione (causale): “Es. Imm. **50/2025** R.G.E. Trib. Perugia, versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

4) Contenuto dell’offerta: l’offerta è irrevocabile e, salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc, si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita; essa dev’essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno di essi o dal legale rappresentante della società offerente) o a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare ex art. 579 cpc, e dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. Giustizia 26.02.15 n. 32:

a) i dati identificativi dell’offerente, con l’indicazione del codice fiscale;

- se l’offerente è persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio e 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 dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegata all’offerta copia del documento di identità (salva la facoltà del deposito successivo fino al momento del versamento del prezzo dopo l’aggiudicazione);

- se l'offerente è un minore: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è una persona giuridica: nell'offerta occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale, la partita iva, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la sede legale, le generalità del legale rappresentante pro tempore, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni attinenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non oltre 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più offerenti alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. Se partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata all'offerta;

b) il tribunale presso il quale pende la procedura;

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;

e) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;

f) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **120** giorni dalla data dell'aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente avviso di vendita nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché tutti gli atti a qualsiasi titolo richiamati; il deposito dell'offerta implica comunque l'accettazione di quanto sopra anche in assenza della suddetta espressa dichiarazione.

h) in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il proprio domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario;

i) 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;

l) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso.

All'offerta andranno **allegati** nella busta telematica:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è una persona diversa da colui che la presenta, copia del documento di identità di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciato con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo fino al momento del versamento del prezzo dopo l'aggiudicazione); se l'offerente è minorenne copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se l'offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica copia del certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non oltre 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta; se l'offerta è formulata da più persone copia della procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- copia della contabile del bonifico effettuato per la cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, che andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente per la procedura all'IBAN **IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net Srl**; Causale del bonifico: "Es. Imm. **50/2025** R.G.E. Trib. Perugia, versamento cauzione". La cauzione, a pena di inefficacia, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione;

5) Bollo: 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.

6) Assistenza: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **21.10.2026 ore 12:00** tramite il portale www.spazioa-ste.it.

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 nella avviso di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione del gestore del portale 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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente Avviso.

In particolare, sarà considerata **inefficace**, se avverrà 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 e 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 professionista o del gestore della vendita.

In caso di 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in

presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al 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;

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite PEC.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite PEC la chiusura della gara telematica.

La deliberazione 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, l'offerta più alta ovvero 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; in caso di parità di offerta all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

b) L'aggiudicatario dovrà, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza**, (ovvero

entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione); entro lo stesso termine dovrà rendere al Delegato la dichiarazione ex art. 585 co. 4 cpc e art. 22 D.lgs. 231/2007 ("antiriciclaggio").

c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli oneri tributari e compenso del professionista a carico dell'aggiudicatario, come determinati e comunicati dal delegato, nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile;

g) 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 20 giorni dall'aggiudicazione), 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 alla procedura con le modalità sopra indicate.

h) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 versata.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

2) 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, a titolo esemplificativo, 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 in sede di valutazione dei beni;

3) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate, salvo esonero, a cura e spese della procedura, con anticipazione a carico dell'aggiudicatario;

4) se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudi-

catario 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;

6) tutte le attività che, a norma dell'art. 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 il luogo indicato nell'ordinanza di delega;

7) l'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso, sul sito internet della società designata alla pubblicità on-line;

8) la partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

10) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento agli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, compresi i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e all'anticipazione degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il delegato dovrà immediatamente dopo l'aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo. 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 tempestivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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 dicitura "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 ro-
gito..... 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 Conser-
vatore 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 di-
rettamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, devono essere compiute in Can-
celleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista Delegato presso
il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ

Della vendita viene data pubblica notizia almeno 45 giorni prima della data fissata per
la vendita ex. art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministe-
ro della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e
631 – bis c.p.c. e sui siti di pubblicità gestiti dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del proto-
collo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene
espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei
dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/2/2008 e successive
modifiche.

**Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di
stima del perito incaricato, è consultabile anche sui seguenti siti internet: [https://pvp.-
giustizia.it/pvp/](https://pvp.-giustizia.it/pvp/) – <https://astalegale.net>**

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

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita
Avv. Federico Baldinelli ai seguenti recapiti (ore ufficio): tel. 0759661056, cell. 3475439209,
email: federico.baldinelli@gmail.com, PEC: federico.baldinelli@avvocatiperugiapec.it, oppure
contattare il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel.
075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a
mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com

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

Perugia, 19.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Baldinelli

