

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 210/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Nicolò Minelli, con studio in Gubbio (PG), Via Tifernate, n. 204, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del 14.4.2026 emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia dott.ssa Sara Fioroni

RENDE NOTO

che il giorno **11 NOVEMBRE 2026** alle ore **9:00** presso il proprio studio si procederà 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 I

1/1 Diritti di nuda proprietà su porzione di fabbricato sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Giorengi, n. 33, costituito da abitazione in villini posta su tre livelli, con porzione di terreno circostante.

L'abitazione si compone:

- al piano terra: da ingresso, cucina, sala, n° 3 camere, bagno, W.C., n° 3 disimpegni, oltre a terrazzo di mq. 22,50;
- al piano primo: da n° 2 soffitte, stireria, n° 3 ripostigli, oltre a terrazzo di mq. 12,00,

Oltre ad una scala interna che scende sino al piano S1.

Essa presenta una superficie complessiva di circa mq 324,00 oltre a mq 34,50 di terrazzi.

All'unità è annesso un terreno.

Il lotto confina con parti comuni, proprietà *****, strada comunale, salvo altri.

L'immobile risulta gravato da diritto usufrutto a favore dei Sig.ri ***** e ***** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, e sarebbe occupato, relativamente al piano primo, da *****.

In ordine alla regolarità urbanistica e/o catastale, dei beni relativi al lotto 1, si riporta qui di seguito quanto accertato dall'esperto Dott. Agr. Pietro Stefanetti e da Egli dichiarato nella perizia di stima:

“In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione, (...), di seguito si riportano le relative risultanze:

b) Immobile in Gualdo Tadino, sito in Via Giorengghi: NCEU Fg. 67 – part. 472: -
Permesso di Costruzione n° 196, rilasciata in data 03/12/1971, per la costruzione di una casa di civile abitazione;

- C.E. n° 75, rilasciata in data 03/02/1995, per realizzazione locali interrati, ad uso garage, serra e sala hobby, su fabbricato residenziale;

- C.E. n° 155, in sanatoria rilasciata in data 11/07/1996, per trasformazione urbanistica ed edilizia relative a modifiche interne;

- C.E. n° 70, rilasciata in data 13/03/1997, per la realizzazione di n° 3 abbaini, divisione interna del piano sottotetto, cambio di destinazione d'uso dei locali al P.T. e modifiche ai prospetti del fabbricato;

- P.d.C. n° 207, rilasciata in data 07/07/2006, per sanatoria ai sensi dell'art. 17, L. 3/11/2004, n° 21, per realizzazione locali interrati, ad uso garage, serra e sala hobby, su fabbricato residenziale;

- *P.d.C. n° 146, rilasciata in data 02/07/2007, per lavori di ampliamento, creazione di n° 2 unità immobiliare, modifiche interne ed esterne;*

- *CERTIFICATO AGIBILITA' n° 12 del 25/01/2008, relativa all'edificio in Via Giorengi, disto al NCEU al Fg. 67, partt 472 sub 12 - 13 - 14 - 15 - 16*

**** ****

Catastalmente gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG), come segue:

- Foglio 67, Part. 472, Sub. 16, Cat. A/7, Classe 4°. Cons. 9 vani, Rendita Catastale €. 976,10,

ed al catasto terreni del Comune di Gualdo Tadino:

- Foglio 67, Part. 472.

**** ****

PREZZO BASE DI VENDITA: €. 180.800,00 (euro centoottantamilaottocento/00).

Prezzo base lotto: **€. 180.800,00 (euro centoottantamilaottocento /00)**

Offerta minima, **€. 135.600,00 (euro centotrentacinquemilaseicento/00)**, pari al 75% del prezzo base d'asta;

Rilancio minimo: **euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)**

**** ****

LOTTO II

1/1 Diritti di nuda proprietà su porzione di fabbricato sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Piazza San Francesco, costituito da abitazione civile posta al piano primo, di una palazzina, con porzione di terreno circostante.

L'abitazione si compone da ingresso, cucina, W.C. soggiorno, n° 2 camere, bagno e disimpegno.

Essa presenta una superficie complessiva di circa mq 70,25.

Il lotto confina con parti comuni, proprietà *****, scala condominiale, salvo altri.

L'immobile risulta gravato da diritto usufrutto a favore dei Sig.ri *****e ***** per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, e sarebbe occupato da tre persone, senza titolo, in base a quanto riferito dal CTU.

In ordine alla regolarità urbanistica e/o catastale, dei beni relativi al lotto 2, si riporta qui di seguito quanto accertato dall'esperto Dott. Agr. Pietro Stefanetti e da Egli dichiarato nella perizia di stima:

“In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione (...) di seguito si riportano le relative risultanze:

Immobile in Gualdo Tadino, P.zza San Francesco: NCEU Fg. 66 – part. 92 sub 35;

- C.E. n° 26, rilasciata in data 06/02/1997, relativa ristrutturazione e recupero di un complesso edilizio urbano con parziale cambio di destinazione d'uso.

- C.E. n° 579/99 del 14/02/2000, come I^ variante alla C.E. 26/1997, relativa ristrutturazione e recupero di un complesso edilizio urbano con parziale cambio di destinazione d'uso.

Per detto immobile non risulta rilasciata o auto-certificata l'agibilità”.

*** **

Catastalmente gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG), come segue:

- Foglio 66, Part. 92, Sub. 35, Cat. A/2, Classe 2°. Cons. 5 vani, Rendita Catastale €. 335,70,

ed al catasto terreni del Comune di Gualdo Tadino:

- Foglio 66, Part. 92.

*** **

PREZZO BASE DI VENDITA: €. 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00).

Prezzo base lotto: €. 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)

Offerta minima, €. **42.000,00 (euro quarantaduemila/00)**, pari al 75% del prezzo base d'asta;

Rilancio minimo: **euro 1.000,00 (euro mille/00)**

**** * ****

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

Per qualsiasi informazione sui lotti posti in vendita si prega di contattare il professionista delegato alla vendita **Avv. Nicolò Minelli** al seguente recapito telefonico: 333 6973976; per visionare il lotto in vendita contattare l' **Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia** al seguente recapito telefonico **0755913525**, 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 qualsiasi informazione sulla modalità di inserimento dell'offerta contattare **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** al seguente recapito telefonico **+39 0586 20141** o tramite il sito **<https://www.astegiudiziarie.it/>**.

TUTTE le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì).

DISCIPLINA DI VENDITA

Il Professionista delegato

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate 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;

- f) che, qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- g) che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene (anche IVA, se dovuta) nonché i compensi spettanti al professionista delegato (a norma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227) per le operazioni successive alla vendita così come liquidate dal G.E. relative a registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili (questi ultimi a titolo di anticipazione rimborsabile). L'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;
- i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse;
- k) che 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;
- l) che con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, 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;

m) che il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, secondo comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile,

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

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 <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

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.

Le offerte di acquisto criptate, a pena di inefficacia, devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta scaricabile dal portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si raccomanda l'uso di un *browser* aggiornato.

Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi al gestore della vendita **“Aste Giudiziarie in linea”**.

SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica, ad esclusione del debitore, può essere presentata da chiunque:

- personalmente;
- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. e 583 c.p.c.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito

il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

In particolare:

- se l'offerente è una **persona fisica**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, stato civile e recapito telefonico/fax/mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte retro) e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato, dovrà essere specificato il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, **in caso di comunione legale**, delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico), nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Nell'ipotesi di offerta presentata da **più soggetti**, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti.

Se l'offerta viene presentata da un **soggetto extracomunitario** dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è **minorenne**: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da inserire, in copia autentica, nella busta telematica.

Se l'offerente è **interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione, in copia autentica, del Giudice tutelare, da inserire nella busta telematica;

- se l'offerente è **persona giuridica** andrà indicata anche la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, il numero di iscrizione al Registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo PEC; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente.

- b) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno, il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- e) la descrizione del bene e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'esperimento di vendita;
- h) il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- m) recapito di telefonia mobile;
- n) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

o) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva, in bollo da € 16,00, attestante la sussistenza dei requisiti.

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, secondo le seguenti coordinate bancarie IBAN: IT IT 93 B 03268 22300 052849400440, beneficiario Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., specificando nella causale del bonifico "*Tribunale di Perugia RGE 210/2024 lotto 1 (o lotto 2) - versamento cauzione*"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico bancario, dedotto il bollo dovuto per legge (euro 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico. La restituzione avverrà sul conto corrente bancario o postale con IBAN indicato da ciascun offerente, come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica;

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n.

227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

5) 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) 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, co 4, c.p.c.;

7) 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;

8) 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.

All'offerta devono essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione (contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore;

b) ricevuta del pagamento telematico della marca da bollo da € 16,00 se non pagata in uno con la cauzione;

c) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti; se coniugato in regime di comunione legale dei beni devono essere allegati anche i documenti del coniuge. Per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;

d) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per un soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno;

e) se il soggetto è una società o una persona giuridica, copia del documento aggiornato (visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario nella busta telematica dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **11.11.2026 alle ore 9:00**, presso lo studio dell'Avv. Nicolò Minelli, saranno aperte le buste contenenti le offerte 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 di nomina o, comunque, nel presente avviso di vendita.

Verificata la regolarità delle offerte, il professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita (<https://www.astegiudiziarie.it/>), al quale saranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso,

ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, tramite il portale del Gestore delle vendite partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La gara avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere

agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione, "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente da 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) 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:

1. a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
2. a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
3. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631-*bis* c.p.c., nel termine *ex art. 569 c.p.c.*;

2) pubblicità internet ed altri mezzi, eventualmente previsti dalla convenzione, nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta in data 23.6.2025 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito internet della società sopra indicata incaricata per la pubblicità.

Si applicano le norme del Codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute dal Cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

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 febbraio 2008 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.astalegale.net>,
<https://www.astegiudiziarie.it/>

Perugia, lì 9 luglio 2026

Il professionista delegato

Avv. Nicolò Minelli