

Tribunale di PERUGIA

Sezione Esecuzioni

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 212/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Elena Stramaccioni

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Antonio Monacelli

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA

Il sottoscritto delegato Dott. Antonio Monacelli con studio in Gubbio (PG), Via Don G. Diana, nominato delegato dell'esecuzione immobiliare n. 212/2022

PREMESSO

che con ordinanza del 05.10.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Colonna, ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25), nominando quale gestore della vendita telematica la Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO s.r.l., che vi provvederà a mezzo del proprio portale.

AVVISA

che **dal giorno 03 Novembre 2026** alle ore 12,00 **al giorno 06 Novembre 2026** alle ore 12,00 si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti: Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 in capo a XXXXXXXXXXXX (deceduta) sugli immobili pignorati, come meglio sotto individuati, oltre ai proporzionali diritti spettanti agli immobili medesimi sulle porzioni comuni.

Ubicazione: Comune di Umbertide (PG), Frazione Montecastelli, Via della Rinascita n. 13.

Identificazione catastale: il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. al foglio 12, particella 42, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 185,92.

Descrizione dei beni costituenti il Lotto Unico: L'immobile oggetto della presente vendita è costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo popolare ed un fondo, rispettivamente ubicati ai piani primo e terra di un fabbricato residenziale di maggior consistenza. Il fondo si raggiunge da un loggiato comune e lo stesso si presenta interamente al grezzo per una superficie commerciale complessiva di mq. 20 circa. L'appartamento si raggiunge tramite una scala esterna comune e lo stesso si articola in ingresso, corridoio, bagno, cucina-soggiorno e due camere da letto. L'impianto elettrico è a vista e non più a norma di legge e

manca l'impianto di riscaldamento. L'appartamento presenta una superficie commerciale complessiva di mq. 70 circa.

Stato dell'immobile: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta occupata dai familiari, eredi, dell'esecutata. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non fa parte di alcun condominio.

Prezzo base: € 7.593,75 (euro settemilacinquecentonovantatre/75)

Offerta minima: € 5.695,31 (euro cinquemilaseicentonovantacinque/31) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro cinquecento/00)

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

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 (www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse, comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta") ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il "**Manuale utente**" per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche", oppure sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento**

(10%) del prezzo offerto, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente: IBAN *IT71X0306911884100000010203*

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 02 Novembre 2026 alle ore 12,00.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva Immobiliare RGE n. 212/2022, lotto UNICO, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che la cauzione dovrà già risultare accreditata sul conto al momento del deposito dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento del deposito cauzionale (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- i dati anagrafici completi e 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);
- i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;
- il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Nel caso l'offerta sia presentata da procuratore legale, cioè avvocato, e questi sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, il procuratore 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno **03 Novembre 2026** tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con modalità asincrona, mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 72 ore, dal 03 Novembre 2026 alle ore 12,00 al 06 Novembre 2026 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, tali oneri fiscali, così come le spese per l'attività del professionista che il d.m. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario affinché provveda al relativo deposito nello stesso termine e con le stesse modalità previste per il versamento del residuo prezzo. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi alla aggiudicazione.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista Delegato potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista Delegato, e da quel momento saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'aggiudicatario rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario; sarà inoltre onere dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la

procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente) così come le spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo degli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Perugia.

6 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito ASTALEGALE.NET

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.
Gubbio, lì 13 Novembre 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Antonio Monacelli