

TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione R.G. n. 49/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dottoressa Giulia Busti

Professionista delegato avv. Glauco Guida

AVVISO DI VENDITA CON ASTA ASINCRONA

TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Glauco Guida, con studio in Perugia, via Martiri dei Lager 65, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia giusto provvedimento del 08.06.2026 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata,

AVVISA

che il giorno **24 Novembre 2026, alle ore 16,00**, nel proprio studio sito in Perugia, via Martiri dei Lager 65, si procederà alla vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona, sul portale www.spazioaste.it della soc. Astalegale.net Spa nominata Gestore delle vendite, con gara in caso di più offerenti, della piena proprietà degli immobili come di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Appartamento (int. 11) al piano secondo in palazzina di maggior consistenza con ascensore, sita nel Comune di Perugia Via Ripida 22 (già Via Umbria s.n.c.), composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno, di circa mq 65, distinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio **368** part.IIIa **1458** sub. **59**, Cat. A/2, CL. 5 vani 4, Piano 2, R.C. € 309,87; oltre a garage al piano S1, di circa mq 18, distinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio **368** part.IIIa **1458** sub. **29**, Cat. C/62, CL. 6, Piano -1, R.C. € 33,47.

Prezzo base d'asta: **€ 105.215,00.**

Offerta Minima: € 78.912,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.800,00.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni, come per legge. Il Perito Estimatore Arch. Veronica Benedetti riferisce uno stato manutentivo dell'immobile molto buono, della presenza di portoncino blindato e riscaldamento autonomo con caldaia in nicchia presente nella loggia coperta adiacente alla cucina. Nella consulenza tecnica di data 4.11.2023, alla quale si rimanda per maggiore completezza, il C.T.U. ha rilevato la perfetta conformità dell'immobile realizzato - consistente in due palazzine di 4 piani, con unico piano interrato comune per i garages con rampa di accesso centrale, anch'esso servito da ascensore - ai grafici allegati alle

autorizzazioni edilizie.

Il progetto di costruzione è stato approvato nella seduta della Commissione Edilizia del 08.06.2005 ed il permesso di costruire è stato rilasciato con: - Provvedimento n. 1802 del 26.09.2005; Autorizzazione n. 1256 del 11.07.2005; Variante al Permesso di Costruire n. 659 del 18.07.2007; SCIA prat. 3799/2013 per il completamento della viabilità comparto edificatorio in variante n. 659 del 18.07.2007.

La Dichiarazione di Agibilità è stata rilasciata con prot. 2017/0228421 dell'11.10.2017. L'immobile risultava occupato al momento della perizia.

Nei confronti del Condominio il Perito evidenzia un debito al tempo di € 2.817,80.

Per la visione del Lotto si potrà prendere appuntamento con il Custode dei beni, soc. Ricco Giuseppe & C. S.p.A. "Istituto Vendite Giudiziarie", tel. 075.5913525, esclusivamente per mezzo del servizio di prenotazione delle visite del Portale delle Vendite Pubbliche.

1. Pubblicità'

- Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:
- sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc e 631, bis cpc;
- via internet tramite il servizio fornito dalla soc. Astalegale.net, in virtù del protocollo d'intesa stipulato con il Tribunale di Perugia.

2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante **procedura di vendita telematica con modalità asincrona** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/5).
- Il gestore della vendita è stato individuato nella soc. Astalegale.net S.p.a con il portale www.spazioaste.it, mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'avv. Glauco Guida, dinnanzi al quale e presso il suo studio in Perugia, Martiri dei Lager 65, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
 - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le **ore 12** del giorno **23 Novembre 2026**, esclusivamente in via telematica.
- L'offerta deve essere redatta ed inviata esclusivamente con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 Febbraio 2015, che si intendono richiamati e trascritti, ed seguito solo sinteticamente riportati, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).
- 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 ovvero all'interno del Portale

Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

- L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà esser sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione e l’accredito tempestivo della cauzione, 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; si potrà procedere ad aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di suo mancato collegamento il giorno dell’asta.
- Si precisa che ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.
- **Versamento della cauzione**
- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione o trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario nel conto corrente del Gestore delle vendite Astalegale.net Spa presso Banca Sella S.p.a., le cui coordinate sono:
- iban **IT 75 A 03268 22300 052136399670**, indicando nella causale: **versamento cauzione Es. Imm. n. 49/2023 Tribunale Perugia, Asta 24.11.2026.**
- La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà già effettivamente accreditato nel conto corrente indicato al momento della spedizione dell’offerta.
- Il mancato o intempestivo accredito del bonifico nel conto indicato, per qualsivoglia motivazione che resta in ogni caso a carico dell’offerente, è causa di nullità dell’offerta.
- 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.

- Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale, ed anche per persona da nominare ma in quest’ultimo caso solo per mezzo di avvocato a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.
- 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.
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- L’offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all’art. 12 D.M. 32/2015, ed in ogni caso:
 - a) se l’offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ed il recapito telefonico (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - a) se l’offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;
 - b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) l’indicazione e descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) l’indicazione del referente della procedura;
 - f) la data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - g) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - h) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nell’avviso di vendita;

- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto nel quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
 - m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario nel conto corrente sopraindicato dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*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 DM 227/5);
 - d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dei genitori che sottoscrivono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal Gestore delle vendite.

– **Assistenza**

- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

– **L'offerta è da ritenersi inammissibile se:**

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

3. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Nei trenta minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

– **APERTURA DELLE BUSTE**

- L'apertura delle buste avverrà il giorno 24 Novembre 2026, alle ore 16; e il Professionista delegato:
 - Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verificherà l'effettivo tempestivo accredito dell'importo della cauzione;
 - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.spazioaste.it della soc. Astalegale.net Spa.
- **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 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per gli immobili a prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per gli

immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,00 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; 5.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; 10.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00.

-Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e tramite SMS.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello di giorni 120 sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 al delegato (anche tramite pec) l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data anteriore 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 approfittare, 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 fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. ultimo comma 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 dia fronte del contratto di mutuo a rogito.....del.....rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giusitizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

b) Pagamenti

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione od entro l'eventuale termine minore dell'offerta, con bonifico bancario la intestazione e coordinate del quale saranno comunicate dal Delegato a mezzo raccomandata o pec.
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento che resteranno a carico dell'aggiudicatario quanto a relativa tassazione e pubblicità, e per la cancellazione dei gravami sugli immobili, che verranno rifuse in sede di riparto finale, nelle somme che verranno comunicate dal Professionista delegato via raccomandata a.r. o pec, con salvezza di conguaglio.
- Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

c) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato.

d) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata nel sito del Gestore, nel Portale delle vendite pubbliche e nei siti ove viene eseguita la pubblicità.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.

- La vendita avviene alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi della disciplina dell'art 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento;
- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con anticipazione dei relativi costi a carico dell'aggiudicatario, al quale verranno rifusi in sede di riparto.

g) Spese accessorie e tributi

- Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico, se non esonerato dall'aggiudicatario, previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

h) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote

di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione.

- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo nell'offerta ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

i) Trasferimento della proprietà

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

j) Consegna

- L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, sarà liberato, qualora l'aggiudicatario lo richieda, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

3. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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.

4. Disposizioni finali

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come

indicati negli atti messi a disposizione della Procedura. Si fa presente al riguardo che copia della relazione di stima è disponibile nel sito del gestore della vendita telematica e nei siti ove viene effettuata la pubblicità.

- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.
- 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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi o dal Gestore.
- Eventuali informazioni supplementari circa i beni in vendita potranno essere richiesti dagli interessati al Custode od alla cancelleria del Tribunale.
- Chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere chieste al Professionista delegato ai numeri 075.5000093, 3385723622, ovvero tramite email all'indirizzo avvglaucoguida@gmail.com.

Perugia, 27.07.2026.

Il Professionista delegato
avv. Glauco Guida