

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
Avviso di vendita delegata senza incanto
Vendita telematica con modalità asincrona

Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 180/2024 (alla quale è stata riunita la n. rge 66/2026)

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Itaca SPV Srl e per essa la sua mandataria DOVALUE SPA

Debitore esecutato: Omissis

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

Gestore della vendita telematica: Gobid.it

Delegato alla Vendita: Avv. Andrea Ponti

Il sottoscritto Avv. Andrea Ponti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, giusta ordinanza del 09/06/2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare n. R.G.E. 180/2024 (alla quale è stata riunita la n. R.G.E 66/2026)

AVVISA

Che il giorno 01 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 12:00 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 cpc e dall'art. 161-ter disp. Att. Cpc e che l'eventuale gara avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato situato nel Comune di Gualdo Tadino (PG) alla via Monte Nero n. 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio n. 40 particella n. 691 sub. 4, categoria A/3, Cl. 3, vani 4,5 Superficie Catastale 122 mq rendita Euro 267,27 comprendente appartamento al secondo piano composto da 4 vani e servizi compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulla corte

circostante.

Il bene pignorato situato in comune di Gualdo Tadino, in via Monte Nero n.2, è ubicato lungo la via pubblica Ponte delle Cartiere all'incrocio con via Monte Nero.

L'ingresso alla proprietà è consentito da via Monte Nero, attraverso due accessi carrabili e pedonali comuni privi di cancello.

L'edificio realizzato agli inizi degli anni '70, è in muratura portante mista e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento e copertura in travi prefabbricate tipo "varese" con tavelloni in laterizio e manto in tegolcoppo del tipo alla "portoghese".

L'appartamento al piano secondo sottotetto è raggiungibile prima tramite un portico al piano terra delimitato da un portoncino in legno e vetro (posto sul prospetto sud dell'edificio) e poi da questo tramite un vano scala interno di collegamento tra i piani (delimitato da un portoncino in legno) ed infine da un portoncino di ingresso sempre in legno nel pianerottolo in cima al vano scala.

L'interno, della superficie complessiva di 103,83 mq e altezza variabile da minima di 1,05 ml e massima di 2,70 ml è composto da un ripostiglio esterno, con accesso autonomo direttamente dal vano scala (9,43 mq circa), da un soggiorno-cucina (43,23 mq circa), disimpegno (3,98 mq circa), due camere da letto (20,34 mq e 17,25 mq circa), un bagno (9,60 mq circa) oltre ad un vano soffitta ad uso ripostiglio interno all'unità abitativa con accesso diretto dal bagno (10,27 mq circa).

I pavimenti sono in monocottura, le pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti tutti gli impianti anche se quello del gas è senza utenza. La caldaia è alloggiata all'interno della soffitta. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e provvisti di avvolgibile in PVC. Le finiture dell'appartamento sono mediocri e in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

La corte comune consta di complessivi 843 mq catastali tra superfici scoperte e coperte per il cui approfondimento ed identificazione si rimanda alla perizia di stima.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità

immobiliari oggetto di esecuzione.

Verifica regolarità edilizia:

Dalle verifiche condotte attraverso la consultazione del PRG del comune di Gualdo Tadino (PG), riguardo alla classificazione urbanistica dell'area ove ricadono le porzioni in oggetto risulta quanto segue:

- “Zona B2.1” zone prevalentemente residenziali in completamento” rispetto al P.R.G. – Operativo approvato definitivamente con D.C.C. 63 del 04/08/2006 e successive varianti e con adeguamento alla L.R. 1/2015 e al Reg. CE 2/2015.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gualdo Tadino (PG), per il fabbricato sui appartiene la porzione in oggetto, risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia n.214 del 18/08/1972 a nome omissis per costruzione casa di civile abitazione in via Cartiere.

- Autorizzazione di abitabilità n.64 del 01/03/1977 per i piani terra, primo e secondo uso soffitta semi praticabile come peraltro specificato nella richiesta a suo tempo presentata.

- Permesso di costruire in sanatoria n.6 del 05/02/2021 per opere edilizie ai sensi dell'art.31 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i. rilasciato tra gli altri al signor omissis per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano secondo per complessivi mq 103,83 da non residenziale (sottotetto non abitabile) a residenziale.

- SCIA protocollo n.4754 del 19/02/2021 (pratica n.54), tra l'altro, per modifiche dell'apertura finestrata nel prospetto sud (prospetto destro indicato nel progetto) a nome omissis.

Dal confronto tra lo stato attuale del bene e la planimetria allegata al P.C. in sanatoria 6/2021 si rilevano difformità per una diversa distribuzione delle tramezzature interne; si rende pertanto necessaria la regolarizzazione edilizia tramite CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) e successiva richiesta di agibilità con aggiornamento catastale.

Il Comune di Gualdo Tadino ha emesso due ordinanze sindacali n.64 del 21/05/2024 e n.68 del 24/05/2024 per l'esecuzione di lavori di urgente messa in sicurezza e per il rifacimento del muro di sostegno prospiciente la strada

pubblica via Ponte delle Cartiere (ricadente in parte sulla corte comune, C.F. F.40 particella 691 subalterno 5) oggetto di cedimento.

Stato di occupazione dell'immobile:

Con relazione del 27/09/2024 L'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia dichiarava che l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

Oneri condominiali

Le porzioni immobiliari oggetto di stima non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

VALORE DEL LOTTO: _____ € **68.000,00**

(sessantottomila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: _____ € **68.000,00**

(sessantottomila/00)

OFFERTA MINIMA: _____ € **51.000,00**

(cinquantunomila/00)

RIALZO MINIMO IN GARA _____ € **1.800,00**

(milleottocento/00)

Situazione urbanistico edilizia

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione dell'immobile posto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla relazione del Consulente Tecnico dr. agr. Zaccaria Carlo Secci datata 22/01/2025 agli atti della procedura espropriativa immobiliare che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Ponti ai seguenti recapiti: tel.: 0758010388 o a mezzo mail all'indirizzo: a.ponti@ponti-pettirossi.it oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417

800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo:
ivg@ivgumbria.com.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 30 NOVEMBRE 2026** esclusivamente in via telematica con le modalità di seguito indicate.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto che

dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita già al momento del deposito dell'offerta;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, 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 extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 minorenni, 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 del giudice tutelare;

- 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 aggiornato) 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 della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Alla vendita può partecipare chiunque tranne l'esecutato.

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

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 si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - oltretutto 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate 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 Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, trenta 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- 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.;

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486

intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL

CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I. 180-2024 Lotto Unico Versamento cauzione"

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerta telematica va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La cauzione, a pena di inefficacia, dovrà risultare accreditata nel suddetto conto corrente già al momento del deposito dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta

elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

GARA TELEMATICA DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o comunque nel presente avviso di vendita; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al Giudice dell'Esecuzione di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta

sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La gara SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA e avrà inizio il giorno 01 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 12:00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; 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; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

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 del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile anche tramite pec, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la

dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma dida parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del.....rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Eseuzione, può concordare con il creditore ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerente, liberando il debitore. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto

ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

SALDO PREZZO

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato o al Giudice dell'Esecuzione le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs n. 231 del 21/11/2007 (attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata

sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 cpc.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001. 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 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.

In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui all' L. n. 1089/1939 in forza di notifica al Ministero....data.. pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 Lgs. n. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro i 30 giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero e gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 comma 4 D.Lgs n. 42/004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della sospensione condizione ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, compresa l'Iva se dovuta, saranno a carico dell'aggiudicatario. Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal GE (o in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet autorizzato dal Ministero della Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Bastia Umbra (PG) Via O.Palme 38 tel 0758010388

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il Custode giudiziario (Istituto vendite giudiziarie di Perugia tel 075/5913525), presso il Professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Ponti (tel. 0758010388) oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Bastia Umbra (PG), lì 21 Agosto 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Ponti