

**STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI**

*Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it*

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzioni Immobiliari rg 80/2024 - G.E. Dott.ssa Giulia Busti

XXXXXXXXXX/XXXXXXXXXX

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia - Gestore della vendita: Astalegale.net

Delegata alla vendita: Avv. Martina Buggiani

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Martina Buggiani CF BGGMTN82R64D077C martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ex art. 591 bis c.p.c. in data 27-05-2025 nel procedimento esecutivo **N.R.Es Imm. 80/2024** XXXXXXXX/XXXXXXXXXX

DISPONE

che il giorno 11-12-2026 alle ore 10.00, presso il proprio studio sito in Perugia alla Via Cartolari 25 (PEC: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it), si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli art 571 ss cpc dei lotti successivamente descritti e al prezzo base indicato; che la vendita avverrà con la modalità **telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** nel rispetto della normativa ex art 569 cpc e dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.; che la perizia è consultabile sul sito **www.astalegale.net**; che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art 24 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015; che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 6

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile

DATI CATASTALI

Ubicazione immobile

Provincia	Comune
Pg	Umbertide

Comune di Umbertide Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
42	1244	20	C/6	3	25 mq	€ 38,73

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiiperugiapec.it

Il tutto oltre a diritti pro-quota su parti comuni in CF part. lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254; in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri
Valore di stima del lotto per i diritti di piena proprietà - €. 14.850,00

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Umbertide delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di costruire prot. n. 18936/2007 prat. n. 520/2007 del 12/12/2007 per “.... *realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare ...*”
- Variante alla denuncia di inizio attività prot. n. 18296 prat. n. P426/2009 del 27/10/2009 per “.... *lavori per realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare ...*” ;

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio del:

- Certificato di agibilità parziale n. 104/2009
- Certificato di agibilità parziale n. 104/2009 bis;

Sulla base dei risultati delle verifiche e riscontri eseguiti in loco in relazione ai progetti approvati si rileva sostanziale conformità urbanistica e catastale dei beni.

SITUAZIONE CATASTALE:

I beni pignorati nei registri immobiliari sono correttamente e regolarmente intestati e regolarmente censiti in C.F. del Comune di Umbertide alla

Ditta XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di ½ -

Ditta XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di ½ -

Disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato nella planimetria catastale

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi da persone; le relative chiavi di accesso sono nella disponibilità del Custode IVG fin dal 09/10/2024

CONDOMINIO: Risulta condominio regolarmente costituito.

VALORE DEI SINGOLI LOTTI - OFFERTA MINIMA -
CAUZIONE - RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 6

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO	OFFERTA MINIMA	CAUZIONE	RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA
€ 6.264,84	€ 4.698,63	10,00%	€ 250,00

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 10.00 del 10-12-2026

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti si rimanda alla relazione di stima che

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui bene

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere 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.

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 invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Si precisa che 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'art 579 ultimo comma cpc e 583 cpc.

L'offerta telematica, **sottoscritta con firma digitale a pena di inammissibilità**, 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 DM n. 32/2015. L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, indirizzo di posta certificata utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta- o in alternativa essere trasmessa tramite pec per la vendita telematica- dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del professionista delegato alla vendita, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

c) **l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (ribasso del 25% rispetto al prezzo base);** l'importo versato a titolo di **cauzione**; la data, l'orario e il numero di Cro del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma, che verrà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al **termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia 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 (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 del giudice;
- 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;

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

- se l'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 e la delibera;
- 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 che effettua l'offerta, quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui l'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015;

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).

4. Si precisa che al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

5. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo; il presentatore deve procedere al pagamento del bollo digitale; tuttavia l'offerta può essere presentata anche senza bollo incorrendo, tuttavia, in procedure di recupero coatto con relativi aggravii e sanzioni. L'offerente può dichiarare che pagherà il bollo in autonomia, allegando copia tra gli atti depositati unitamente all'offerta.

6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

7.

Intestato a ASTALEGALE.NET S.p.A.

IBAN: IT75A0326822300052136399670

CAUSALE: "Tribunale di Perugia Proc. Esecutiva n.80/2024 Lotto nr. 6 - versamento cauzione"

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"Tribunale di Perugia Proc. Esecutiva n.80/2024 Lotto nr. 6 versamento cauzione"**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona 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 offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità formale delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale verranno invitati a connettersi almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

In caso di offerta unica

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

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 (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a € 15.000,00

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000, 01 a € 30.000,00

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000, 01 a € 60.000,00

€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000, 01 a € 120.000,00

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000, 01 a € 240.000,00

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000, 01 a € 500.000,00

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000, 01 a € 1.000.000,00

€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01

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.

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocati-perugiapec.it

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

CONDIZIONI DI VENDITA

- Salvo quanto previsto dall'articolo 571 CPC l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale numero 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; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui abbia indicato nell'offerta un termine più breve;
- salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del 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 e, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- in caso di richiesta ex articolo 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata 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;
- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle

STUDIO LEGALE

AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore

- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori entro il termine indicato nell'offerta) il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'articolo 587 CPC con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, la aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'articolo 585 comma 4 CPC.
- il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso;
- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex articolo 573 CPC, il termine per il deposito del saldo prezzo delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** 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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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, 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

ULTERIORI PRECISAZIONI

- 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; 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

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

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.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 alla approvazione del progetto di distribuzione.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità Società Astalegale.net
- Tutte le attività che, a norma dell'art 571 e seguenti cpcp, 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 sito in Perugia alla Via Cartolari n.25.
- Ai sensi dell'art 590 c.p.c la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita.
- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode (Istituto vendite giudiziarie Perugia tel 0755913525 mail:ivg@ivgumbria.com), dalla Cancelleria Perugia, sul sito internet del gestore della vendita telematica;
- Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita è possibile ricevere assistenza contattando Astalegale ai recapiti:garaimmobiliare@astalegale.net Tel. 0280030021 (da lun. a ven. dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).
- La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel

STUDIO LEGALE
AVV. MARTINA BUGGIANI

Via Cartolari 25 - 06122 Perugia
Pec: martina.buggiani@avvocatiperugiapec.it

regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astalegale.net;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge
Perugia, lì 09-09-2026

Il Professionista Delegato
Avv. Martina Buggiani