

STUDIO LEGALE
Avv. Gabriele Fagioli
Patrocinante in Cassazione
Piazza Danti, 7 - 06122 PERUGIA
Tel.: 075.5728164 - Fax: 075.5728162
gabriele.fagioli@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 33/2025
GIUDICE DOTT.SSA GIULIA BUSTI

Il sottoscritto Avv. Gabriele Fagioli (C.F. FGLGRL70T16G478G), con studio legale sito in Perugia, Piazza Danti n.7 – tel. 075.5728164 – fax 075.5728162 – pec gabriele.fagioli@avvocatiperugiapec.it, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusto provvedimento del 13/01/2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia nella procedura esecutiva immobiliare n.33/2025,

AVVISA

che il giorno 08/01/2027 alle ore 15:00

presso il proprio studio legale in Perugia, Piazza Danti n.7, si procederà alla

vendita telematica asincrona senza incanto

tramite il portale www.astetelematiche.it della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dei beni immobili di seguito individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica estimativa datata 18/11/2025 del C.T.U. Arch. Francesco Masciarelli in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO UNICO

Lotto unico composto dalla quota di diritti della piena proprietà 1/1 dei seguenti n.3 immobili: **Immobile 1**, porzione cielo-terra di edificio, costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale su due livelli oltre soffitta non abitabile; **Immobile 2**, terreno agricolo seminativo; **Immobile 3**, terreno agricolo seminativo arborato con annessi precari e non autorizzati.

Più nel dettaglio:

Immobile 1: è costituito dalla porzione cielo-terra di un immobile, parte di un complesso edificato di maggiore dimensione realizzato in epoche diverse che presenta la seguente distribuzione, e le relative destinazioni d'uso (definite catastalmente) distinte per piano:

- Cantina con dispensa e locale di sgombero al piano terra-seminterrato;
- WC esterno al piano terra;

- Disimpegno con bussola esterna, cucina, soggiorno, camera e bagno al piano primo;
- Soffitta non abitabile al piano secondo.

L'immobile è articolato su tre livelli, dei quali il piano terra-seminterrato e il piano primo sono collegati da una scala esterna, mentre il piano primo e il secondo (soffitta non abitabile) risultano collegati da una scala retrattile posta nel vano soggiorno. Il servizio igienico del piano terra-seminterrato è posto all'esterno dell'edificio, e ricavato nel sottoscala.

L'immobile presenta struttura in muratura portante, con solai e copertura in latero-cemento e manto in coppi in laterizio. Si sono riscontrati: pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoni e porte interne in legno; serramenti in legno e vetro con tapparelle (ove presenti) in materiale plastico; impianto di riscaldamento di tipo elettrico o ad etilene/kerosene; produzione di acqua calda con boiler elettrici; uso di cucina con bombole di propano; impianto elettrico e di illuminazione sotto traccia non a norma.

Immobili (terreni) 2 e 3. Si tratta di due rate di terreno agricolo della qualità di seminativo (Foglio 55, Particella 335) e seminativo arborato (Foglio 55, Particella 706).

La prima risulta posta a monte dell'Immobile 1, accessibile da una corte comune, sostanzialmente incolta e inutilizzata.

La seconda è invece posta a valle dell'Immobile 1, accessibile dalla strada di accesso alle proprietà limitrofe e di uso comune, sulla quale sono presenti annessi precari, non autorizzati e apparentemente realizzati con materiali di risulta.

Tali immobili si trovano in Comune di Gualdo Tadino (PG) Frazione Pieve di Compreseto n. 14.

DATI CATASTALI:

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di:

Immobile 1: porzione cielo-terra di edificio, costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale su due livelli oltre soffitta non abitabile, individuato al C.F., Foglio 55 Particella 339 Subalterno 3 graffato Particella 562, Piano T-1, Rendita: € 83,67, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 73 m2, Totale escluse aree scoperte 72 m2;

Immobile 2, terreno agricolo seminativo, individuato al C.T., Foglio 55 Particella 335, Redditi: dominicale Euro 0,89; agrario € 1,78, Superficie: 430 m2, SEMINATIVO di classe 3;

Immobile 3, terreno agricolo seminativo arborato, individuato al C.T., Foglio 55 Particella 706, Redditi: dominicale € 0,60, agrario € 1,12, Superficie: 290 m2, SEMINATIVO ARBORATO di classe 3.

Tali immobili si trovano in Comune di Gualdo Tadino (PG) Frazione Pieve di Compreseto n. 14.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O EDILIZIA:

Il C.T.U. Arch. Francesco Masciarelli nella relazione tecnica estimativa datata 18/11/2025, a seguito

degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio e il comune di Gualdo Tadino, rileva che: Bene immobile 1, è costituito dalla porzione cielo-terra di un immobile, parte di un complesso edificato di maggiore dimensione. L'immobile è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, e risulta poi riattato a seguito di eventi sismici con Concessione n. 60 del 01.04.1985.

Le destinazioni d'uso riscontrate in fase di sopralluogo sono le seguenti: - Cucina, soggiorno-pranzo e camera al piano terra-seminterrato; - WC esterno al piano terra; - Disimpegno con bussola esterna, cucina, soggiorno, camera e bagno al piano primo; - Soffitta al piano secondo.

Difficoltà urbanistiche e catastali riscontrate dal C.T.U. La destinazione d'uso riscontrata del piano terra-seminterrato dell'immobile non è quella indicata catastalmente, non risultando alcuna altra indicazione al riguardo negli atti autorizzativi disponibili. L'uso abitativo, oltre a non risultare formalmente autorizzato, risulta anche non compatibile con le norme igienico-sanitarie. Il bagno esterno è anch'esso non formalmente autorizzato, oltre che in condizioni igieniche non conformi. Non risulta inoltre chiaramente autorizzata la bussola di ingresso al piano primo, e una serie di aperture esterne, e le sistemazioni esterne, risultano difformi da quanto indicato negli atti disponibili.

Inoltre, nella rata di terreno agricolo individuata catastalmente al Foglio 55, Particella 706 sono presenti annessi precari e non autorizzati da quanto risulta dai documenti resi disponibili dall'amministrazione comunale.

Il C.T.U. rileva che le spese per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica, o alla rimessa in pristino di quanto irregolarmente realizzato nel caso di non sanabilità, e catastale, sommariamente stimate relativamente ai **Beni immobili 1 e 3** sopra descritti, ammontano indicativamente ad € 12.000,00 oltre contributi previdenziali e I.V.A. se ed in quanto dovuti.

I titoli di proprietà con i quali i **Beni immobili da 1 a 3** sono stati acquisiti sono i seguenti: - notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino (PG), del 26/05/2004 rep.48512/11994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 28/05/2004 al n. 10775 di formalità.

Su richiesta del C.T.U. il Comune di Gualdo Tadino con certificato di destinazione urbanistica datato 20/05/2025 n.61 prot. n. 13311 certifica *“che i terreni distinti in Catasto al Foglio 55 con le particelle 335 – 562 – 706 agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione: Zone agricole E 1 – Territorio extraurbano a dominante agricola”*.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile 1 è libero da persone essendo stata cambiata la serratura e le chiavi sono in possesso del custode IVG di Perugia. Si rinvenivano all'interno beni mobili privi di valore commerciale.

I terreni indicati come immobili 2 e 3 attualmente non sono in uso e in stato di sostanziale abbandono.

IMPIANTI:

Il CTU, come indicato in perizia, rileva che: impianto di riscaldamento di tipo elettrico o ad etilene/kerosene; produzione di acqua calda con boiler elettrici; uso di cucina con bombole di propano; impianto elettrico e di illuminazione sotto traccia non a norma. Non è stato possibile riscontrare natura, posizione e condizioni degli impianti di adduzione e scarico, oltre che idrico-sanitari, a disposizione dell'immobile. Si rimanda comunque per ulteriori dettagli alla perizia del C.T.U. il quale non dà atto di aver rinvenuto certificati di conformità.

SPESE CONDOMINIALI: Il CTU non indica spese condominiali.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 – istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it – visite@ivgumbria.com

Valore di perizia: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Prezzo base: € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00).

Offerta minima: € 25.312,50 (venticinquemilatrecentododici/50) pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, agli atti della procedura e alla relazione tecnica estimativa datata 18/11/2025 del C.T.U. Arch. Francesco Masciarelli, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
- 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;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;
 - 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;
 - La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on-line www.astetelematiche.it, nonché sul sito www.astalegale.net.
 - 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;
 - 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 alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta 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 trenta 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 o 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 co.4 D. Lgs. 42/2004 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 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva 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;

- in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso l'esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, 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., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto criptate dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07/01/2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica

scaricabile dal 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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

1) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- l'indicazione dell'eventuale spettanza delle agevolazioni fiscali;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- 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;
- la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 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.;
- 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).

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");
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio,

certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del 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*;

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico con causale ***“Esecuzione immobiliare n.33/2025 Trib. Perugia, versamento cauzione”*** sul conto corrente del gestore intestato a ***“Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”*** IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 su Banca Sella. **LA CAUZIONE DOVRÀ ESSERE DI IMPORTO PARI ALMENO AL 10% DEL PREZZO OFFERTO;**

3) la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

4) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it;

5) 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

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

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; 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: • numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 • centralino: 0586/20141 • email: assistenza@astetelematiche.it I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze 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 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; i rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00);

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

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. 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 di da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente 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;

6) in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

SALDO PREZZO

7) 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 di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.;

10) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. 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. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al 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 che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode ISTITUTO VENDITE

GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 - istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it - visite@ivgumbria.com, oppure presso lo studio del professionista delegato Avv. Gabriele Fagioli tel. 075.5728164 oppure presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it ed il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale e accettazione anche della relazione peritale e di quanto contenuto nel presente avviso; implica altresì la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Della vendita verrà data pubblica notizia entro 45 giorni secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. e dell'art.631-bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c.;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;

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

Perugia, 08/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Fagioli

