TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita delegata senza incanto

Vendita telematica con modalità asincrona

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 291/2023

Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. SPA

Il sottoscritto Dottore Commercialista Amalia Merlino rende noto al pubblico che, con ordinanza del 27.05.2025 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **n. 291/2023 R.G.E.**

promossa da:

OMISSIS -Creditore Procedente-

CONTRO

OMISSIS -Debitore Esecutato-

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita che si terrà in data **16 Febbraio 2027 alle ore 10.30 e seguenti** avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.
Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto unico:

Diritti di piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di Perugia, Fraz. La Bruna, Strada La Bruna - Palazzetta n. 6. La porzione di fabbricato residenziale è distribuita su due livelli, di cui al piano terra sono presenti i vani adibiti originariamente a zona giorno ed al piano superiore a zona notte, secondo quanto riportato nella planimetria catastale e nell'elaborato progettuale.

Allo stato attuale la composizione interna è la seguente:

-piano terra: soggiorno-cucina, camera, ripostiglio (sottoscala), antibagno e bagno, fondo con accesso dall'esterno;

-piano primo: scala interna, corridoio, tre camere, bagno e ripostiglio.

Ai vani del piano terra si accede tramite due portoncini in legno, posti in corrispondenza della camera e del soggiorno; il vano adibito a fondo, accessibile esclusivamente dall'esterno, è dotato di porta in ferro.

Al piano primo si accede tramite una porta d'ingresso in alluminio e vetro, che immette sulla scala interna.
Il fondo, posto di fronte al fabbricato principale, è costituito da un unico vano al quale si accede tramite una porta in legno.
Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie di progetto e catastali). Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:
-100% delle superfici calpestabili;
-100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
-50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Locale	Sup.netta mq ca.	Altezza interna m
Soggiorno - Pranzo PT	27,00	2,50
Camera PT	13,30	2,50
Ripostiglio (sottoscala) PT	2,00	2,50 – 1,50
Bagno e antibagno PT	6,50	2,15
Ripostiglio (esterno) PT	5,43	2,40
Camera PI°	13,70	2,90
Camera PI°	10,00	2,90
Camera PI°	14,30	2,90
Bagno PI°	7,90	2,35
Ripostiglio PI°	3,90	2,35
Corridoio e scala PI°	5,80	2,90
Fondo esterno	17,25	2,10-2,90
Corte esclusiva	40,00	-

Si ha quindi una superficie commerciale pari a mq 135 circa, considerando la superficie del ripostiglio (sottoscala) e del fondo (esterno) al 25%, quella del ripostiglio al piano primo al 50% e quella della

corte pertinenziale al 10%.La particella n. OMISSIS, di superificie pari a mq 680, è stata oggetto di separata valutazione. Per quanto riguarda le finiture interne, l'abitazione presenta pareti tinteggiate, pavimenti in mattonelle di ceramica e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno, provvisti di vetri semplici e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. La qualità delle finiture è modesta, in considerazione anche della loro epoca di realizzazione e della mancanza di manutenzioni ordinarie praticate nel tempo. Le condizioni di manutenzione e di conservazioni sono nel loro complesso mediocri; in sede di sopraluogo è stato possibile accertare la presenza di evidenti tracce umidità in più punti. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

–Idrico: con condutture incassate sotto traccia eroganti acqua fredda e calda prodotta dal boiler elettrico, posto al piano terra;

–Elettrico: sottotraccia;

–Termico: assente.

Il fondo adiacente al corpo principale si presenta allo stato grezzo ed è provvisto del solo impianto elettrico. Il fondo, posto di fronte al fabbricato principale, presenta pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e finestra in legno; è dotato di impianto elettrico. In corrispondenza dei lati est e nord del fabbricato censito con la particella n. OMISSIS è presente la corte esclusiva di superficie pari a mq 40 ca..

La particella n. OMISSIS è rappresentata da una rata di corte adibita a verde, cu cui insistono alcune essenze arboree, oltre al manufatto che dovrà essere oggetto di demolizione.

Verifica regolarità edilizia:

A seguito delle indagini effettuate dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia per l'immobile in oggetto è stata reperita la seguente autorizzazione edilizia:

- Concessione a costruire n. OMISSIS, del 20/05/1986, per il consolidamento di un edificio danneggiato dal sisma del 29/04/1984.

Non sono state individuate altre pratiche edilizie riferite agli immobili in oggetto e, secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio OMISSIS, rep. n. OMISSIS, racc. n.OMISSIS, il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari, verificato dal CTU durante il sopralluogo, corrisponde alle planimetrie catastali e a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n.OMISSIS del 20.05.1986, ad eccezione delle seguenti difformità, rilevate al piano terra:

-diversa destinazione d'uso del vano adibito a cucina, attualmente utilizzato come camera;

-chiusura dell'apertura di collegamento tra la camera/cucina ed il ripostiglio (sottoscala) e realizzazione di un'apertura tra il soggiorno e lo stesso ripostiglio;

-realizzazione di un'apertura di collegamento tra il soggiorno ed il ripostiglio posto sul retro, attualmente adibito a bagno ed antibagno;

-diversa distribuzione degli spazi interni del ripostiglio posto sul retro con la creazione di un bagno con antibagno e di un vano con accesso dall'esterno al posto di un unico vano come rappresentato nella planimetria catastale e di progetto.

Quanto al fondo (particella n. OMISSIS) è stata realizzata un'apertura interna di collegamento con il manufatto realizzato in adiacenza, ricadente sulla particella n. OMISSIS; inoltre sono stati modificati anche i prospetti in quanto le aperture originariamente previste sono state parzialmente tamponate; per le suddette difformità si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato autorizzato.

Le difformità relative alla realizzazione delle aperture su murature portanti dovranno essere regolarizzate in prima istanza dal punto di vista strutturale, procedendo alla valutazione della sicurezza (VdS) del fabbricato ai sensi delle NTC 2018, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni", e successive D.G.R. n. 596/2020 e 990/2021.

All'esito della valutazione di cui sopra sarà necessario ripristinare lo stato ante operam, qualora l'esito risultasse negativo, o presentare un nuovo titolo abilitativo in sanatoria con il quale sanare anche le altre opere realizzate in difformità all'ultimo progetto approvato. Infine, sarà necessario procedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi ed a quanto assentito anche a seguito della regolarizzazione urbanistica e strutturale.

Il manufatto edificato sulla particella n. OMISSIS, come già indicato in precedenza, dovrà essere rimosso in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo e non né inserito in mappa né accatastato.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a regolarizzare le difformità sopra riportate.

Di tali costi il CTU ne ha tenuto conto nella valutazione di stima del bene in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo.

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. OMISSIS del 03.03.2025, la particella n. OMISSIS del foglio n. 35 è classificata come segue:

-Parte zona di completamento "B2" (art. 118 del TUNA);

-Parte area agricola periurbana "Ep" (art. 162 del TUNA).

Vincoli Urbanistici

-Vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 lettere c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche ed integrazioni;

-Aree di studio (art. 138 c. 8 NTA del PTCP);

-Zone di interesse archeologico definite non vincolate (All. PTCP A.3.2.);

-Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.1993 n. 3267;

-Aree di particolare interesse naturalistico ambientale (art. 6 L.R.

-Classe 1-Aree urbane consolidate;

-Connettività UCE (art. 82 del TUNA);

Gravami:

Dal Certificato Notarile prodotto dal Creditore procedente, allegato agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare relativamente ai beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, nel ventennio anteriore al pignoramento i seguenti gravami:

ISCRIZIONI

-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia il 27/01/2007 ai nn. OMISSIS nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2007 - OMISSIS- rep. nn. OMISSIS, capitale € 100.000,00, totale € 200.000,00, durata anni 24, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS;

TRASCRIZIONI

-Verbale di pignoramento immobili del 14/11/2023, rep n. OMISSIS, emesso da UNEP presso Corte di Appello - sede Perugia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia il 15/12/2023 ai nn. OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, a favore di OMISSIS.

-Verbale di pignoramento immobili del 20/12/2024, rep n.OMISSIS, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia il 20/01/2025 ai nn. OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, a favore di OMISSIS.

Stato di occupazione dell'immobile:

Il bene pignorato risulta occupato senza titolo dagli esecutati.

Oneri condominiali

Non presenti.

VALORE DEL LOTTO: € 60.800,00(sessantasettemilaottocento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 34.200,00(eurotrentaquattromiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 25.650,00(euroventicinquemilaseicentocinquanta/00)

RIALZO MINIMO IN GARA € 1.000,00 (euromille/00)

Situazione urbanistico edilizia

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente ed 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.
Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Dott. ssa Amalia Melino ai seguenti recapiti: tel.: 339/2571207 o a mezzo mail all'indirizzo:merlino.studio@gmail.com; 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 15 Febbraio 2027** 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 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 - da uno dei 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;
- il numero del lotto e 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 che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- 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 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 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

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 per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della Vendita Telematica RICCO GIUSEPPE & C S.p.A. tramite la propria piattaforma https:\\ivgumbria.fallcoaste.it.

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.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari http://pst.giustizia.it/PST/, sezione documenti, portale delle vendite pubbliche.

La società RICCO GIUSEPPE & C S.p.A. gestirà la vendita tramite piattaforma https:\\ivgumbria.fallcoaste.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.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia 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 15 Febbraio 2027** 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.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito

https:\\ivgumbria.fallcoaste.it (piattaforma società RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.).

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 c 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 78 H 03440 03006 000000001068

BENEFICIARIO: Ricco Giuseppe & C. Spa BANCA: c/c bancario presso Banco Desio

CAUSALE: Dott.ssa Amalia Merlino asta del 16.02.2027 ore 10.30 R.G. 291/2023- versamento cauzione LOTTO UNICO.

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.

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. 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: "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.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenzagara@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo ivg@ivgumbria.com oppure al numero 075.5913525.

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.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **16 Febbraio 2027 alle ore 10.30.**

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

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, 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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 16 Febbraio 2027 alle ore 10.30.

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**;

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, 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 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.

*****

- 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; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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.

- 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, 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 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;

La vendita è soggetta alle imposte IVA, registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*****

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.

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.

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

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

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 Dott.ssa Amalia Merlino (tel. 339.2571207) oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it.

Perugia, lì 9 Novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Amalia Merlino