TRIBUNALE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione immobiliare (riforma Cartabia): 204/2024
promossa da:
Amco - Asset Management Company spa

Il sottoscritto Dott. Luca Forcucci Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 09/10/2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

PREMESSO

che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella modalità asincrona (D.M. 32/2015 art. 2)

AVVISA

che il giorno 02/03/2027, alle ore 10:00 si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate (in relazione all'orario di svolgimento della gara in presenza di più lotti si consiglia di restare collegati fino al momento in cui le operazioni riferite ai lotti precedenti non sono esaurite)

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

Per la descrizione analitica e dettagliata dell'immobile si rimanda alla perizia.
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO UNICO

*Prezzo base: **Euro 137.812,50***
*Offerta minima: **Euro 103.359,38***
Ubicazione: Castiglione del Lago (PG) Via Francesco Petrarca, 50
Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)
Descrizione: Stabile cielo terra (piano terra, piano primo e piano primo sottostrada) adibito ad abitazione e locali aventi destinazione d'uso a cantina e rimessa attrezzi, un'area urbana, locali di deposito attualmente adibiti a pollaio oltre a corte circostante.
La parte dell'appartamento rappresentata nella planimetria dal subalterno n. 3 e parte del subalterno n. 2 (muro delimitante l'intercapedine) è stata completamente modificata cambiandone sia la disposizione degli spazi interni, sia la destinazione d'uso, sia la disposizione delle aperture e delle geometrie di quest'ultime, si rende quindi necessaria un'operazione di variazione ed aggiornamento catastale ed edilizio.
Identificazione Catastale
Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:
Foglio 128, Mappale 559, Sub -, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 23, Superficie 40, Rendita 35,64
Foglio 128, Mappale 563, Sub -, Categoria F/1, Classe -, Consistenza 235
Foglio 128, Mappale 564, Sub -, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 41, Superficie 62, Rendita 63,52
Foglio 128, Mappale 567, Sub 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 35, Superficie 44, Rendita 43,38
Foglio 128, Mappale 567, Sub 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 67, Superficie 91, Rendita 830,46
Foglio 128, Mappale 567, Sub 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 8, Superficie 183, Rendita 475,14
Stato dell'immobile: Occupato

Condizioni di vendita comuni per ciascun lotto

Offerta Minima: pari al 75% del prezzo base
Cauzione da versare: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €.15.000,01 ad € 30.000; €

1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000; € 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000; € 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000; € 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000; € 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €.500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000.
Termine per la presentazione dell'offerta: L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.
Modalità di visita dell'immobile: Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", ovvero contattando il Custode Giudiziario.
Altre precisazioni: L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
Si precisa, che a seguito della vendita, sarà posta la liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, salvo espresso esonero, e che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita stessa saranno a carico dell'aggiudicatario.
Per ulteriori informazioni riguardanti i presenti lotti, gli interessati sono tenuti a prendere visione della relazione peritale che verrà pubblicata insieme al bando.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

(1) Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.
La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015.
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/ (FAQ-> Manuali utente-> Il Manuale utente per l'invio dell'offerta).
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 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 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.
La gara si svolgerà nella modalità asincrona come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.
L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica procedendo come segue:
- accedere al sito https://www.astegiudiziarie.it/, e ricercare il bene riferito alla presente procedura;
- selezionare "Partecipa su Astetelematiche.it";
- cliccare prima il comando "Partecipa", e poi il comando "procedi sul portale delle vendite pubbliche". Dopo essere stati reindirizzati al sito https://pvp.giustizia.it/, previa sottoscrizione dell'informativa ex art. 13 D.Lgs. 30 Giugno 2003, n. 196, inserire l'offerta compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

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 nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567
E' scaricabile anche collegandosi a https://pvp.giustizia.it/pvp/ FAQ-> Manuali utente-> Il Manuale utente per l'invio dell'offerta. Un'utile guida nella compilazione del modulo di offerta telematica è presente nella piattaforma web di video sharing al seguente indirizzo: https://www.youtube.com/watch?v=4JlCH51zPFY&feature=youtu.be
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 per la presentazione dell'offerta.
Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it o alla consolle di gara riconducibile al gestore previa registrazione.
Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, verranno inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.astetelematiche.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
Per ricevere assistenza l'utente potrà consultare il manuale https://www.astetelematiche.it/file/documentazione?fd=manuale.pdf, oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell’art.579 ultimo comma cpc.
La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza.
I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare (art. 579 c.p.c.). L’offerta potrà contenere anche l’eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall’offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. Come meglio precisato nel punto 4), la riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista non oltre i tre giorni successivi all’aggiudicazione.
Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell’offerta sono stabilite a pena d’invalidità della stessa e di esclusione dell’offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

(2) Termine e modalità di deposito dell’offerta e della cauzione
L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite:
- bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta e quest'ultima dovrà rispettare il termine di deposito indicato nelle "Condizioni di vendita comuni per ciascun lotto".
Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..
Il bonifico, dovrà avere come causale “Tribunale di Perugia Esecuzione Immobiliare RGE n. 204/2024” con indicato il numero del lotto.
Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammissibile.
L’offerente telematico 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. Per la modalità da seguire si rimanda al “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” in precedenza richiamato.
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.
L’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c.; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
All’offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di comunicarle nei cinque giorni successivi all’aggiudicazione (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 dei beni, copia del documento di 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 amministratore 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 presentatore;

Nell’offerta dovranno essere indicati:
- 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 regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di

giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 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 al paragrafo 4) trasferimento del bene);

Al momento dell’offerta l’offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza.

(3) Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti
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.
Il Professionista utilizzerà il portale www.astetelematiche.it o la consolle di gara riconducibile al gestore. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it o tramite la consolle di gara riconducibile al gestore, 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 dell’unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
In caso di **unica offerta** valida valgono le seguenti regole:
- 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 caso di 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 caso di 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 presentazione di **più offerte** valide si procederà con gara asincrona tra gli offerenti mediante la piattaforma www.astetelematiche.it o tramite la consolle di gara riconducibile al gestore, partendo dal prezzo offerto più alto.
La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.
Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la 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 dal presente 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 o superiore, 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;

Comparazione delle offerte nel caso in cui non avvenga la gara: nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo *(NB: nella asincrona tale criterio non opera, perché il sistema aggiudica in automatico)*;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

(4) Trasferimento del bene

Il trasferimento dei lotti a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.
L'aggiudicatario, salvo quanto disposto successivamente in caso di richiesta ex art.41 TUB, dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Gli estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato previa richiesta.
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 ad IVA, alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.
Qualora 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.
Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione.
L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari (es. imposte indirette) conseguenti all'acquisto del bene nonché le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (es. compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale) e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo presumibile di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
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.

(5) Principali condizioni della vendita
Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:
- 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), come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore, 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;
- 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;
- qualora l'immobile risulti ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che 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;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registro, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mente le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti (anticipate dall'aggiudicatario) saranno a carico della procedura.
In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

(6) Avvertimenti e disposizioni generali
Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".
Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.
Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.
Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.
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 e 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 denunzia 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;

(7) Foro competente
La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Perugia.

(8) Pubblicazione e pubblicità
La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astetelematiche.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2;
- pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società www.astalegale.net in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia;

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni attualmente in vigore.
Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia, siti internet www.astalegale.net e/o www.pvp.giustizia.it, ovvero contattando il Custode Giudiziario *Vendite Giudiziarie di Perugia Istituto*

Passignano sul Trasimeno, lì *25/11/2026*

Dott. Luca Forcucci
Il Professionista Delegato

