

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

Giudice: Dott.ssa Giulia Busti
Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 118/2024
Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

La sottoscritta Marcella Galvani, Dottore Commercialista, rende noto che, con ordinanza del 25.02.2025 del precedente Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare n. 118/2024 R.G.E.

promossa da:

OMISSIS
Procedente-

-Creditore

CONTRO

OMISSIS
Esecutato-

-Debitore

è stata disposta la



VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 e 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 **8 Settembre 2026 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 casa signorile sita in Perugia Via del Fienile 36, zona San Marino, della superficie commerciale di 351,55 mq.

Edificio con terreno circostante sito nel Comune di Perugia in via del Fienile n° 36 zona San Marino e classificata come zona di completamento. La viabilità che permette di arrivare nella zona interessata è una classica strada Comunale che dalla zona di Ponte Rio (Perugia) si prosegue per la piccola frazione di Montelaguardia, per arrivare nella zona di San Marino

e successivamente si arriva in via del Fienile, strada abbastanza scorrevole con diverse curve e salì e scendi. Arrivati in prossimità dell'abitazione, tramite un cancello in ferro è possibile entrare nella corte che circonda l'immobile. Arrivati nella corte esterna tramite una porta in legno si accede all'interno dell'abitazione posta al piano terra e primo. L'edificio interamente in muratura di forma regolare su due piani realizzato nel 1975. Al piano terra è presente la zona giorno con la cucina, soggiorno, camere e bagni oltre a altri locali destinati a Fondo, lavanderia e garage. Salendo al piano superiore tramite una scala in legno si arriva al piano primo dove sono situate tre camere e il bagno. L'edificio è totalmente pavimentato con diverse tipologie di pavimento in base alle varie zone interessate, è totalmente tinteggiato con porte e finestre in legno con persiane esterne da sistemare sotto l'aspetto estetico. All'interno è presente l'impianto di riscaldamento ma senza la parte radiante (Termosifoni), oltre alla mancanza della rete di distribuzione del metano e anche alla mancanza del bombolone GPL, quindi non utilizzabile attualmente. Quanto riguarda l'impianto elettrico è in un buono stato di manutenzione e funzionante ma non è stata reperita la certificazione. Nell'edificio è presente anche la videosorveglianza con varie telecamere esterne ma non è stato possibile controllare il funzionamento. Esternamente è totalmente tinteggiato con copertura in coppi e sporgenza di gronda in zampini in legno e pianelle; mentre il marciapiede esterno è totalmente da rifinire. La corte esterna limitrofa all'abitazione necessita un nuovo inerbimento; mentre il bosco Ceduo è nella sua massima produttività. La parte retrostante dell'edificio dove sono posizionati i fondi il garage e la lavanderia è in aderenza alla collina soprastante adibita a Bosco. Inoltre si evince che per l'abitazione occorre anche il rimaneggiamento del manto di copertura, la sistemazione del tetto in piano che copre i fondi, il garage e la lavanderia. l'edificio pertanto necessita di una manutenzione ordinaria esterna e parzialmente interna per il rifacimento di alcuni servizi igienici e non solo. L'immobile non è servito della fognatura pubblica, ma i reflui vengono smaltiti tramite fossa Himof e sub irrigazione posta in parte all'interno della particella n° 1431 (Bosco ceduo).

L'unità immobiliare è posta al piano Terra e Primo.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 149 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Strada san marino san Matteo, piano: terra, intestato a *** omissis ***

Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio, con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora omissis e a monte con la particella n° 1002 intestata a omissis e con la particella n° 1431.

- foglio 151 particella 149 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 16 vani, rendita 1.487,40 Euro, indirizzo catastale: via del fienile, piano: , intestato a *** omissis***

Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio, con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora omissis e a monte con la particella n° 1002 intestata a omissis, e la particella 1431.

• foglio 151 particella 149 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via del fienile, piano: terra, intestato a *** omissis ***

Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio, con la particella n° 1430 intestata attualmente a omissis e a monte con la particella n° 1002 intestata a omissis e la particella n 143.

Trattasi del terreno circostante all'edificio individuato come bene comune non censibile a tutti i subalterni.

• foglio 151 particella 1431 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 1835, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 1,42 €, indirizzo catastale: via del fienile, intestato a *** omissis***

Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio, con la particella n° 1001 e n° 1002 e intestata a omissis e la particella n 149.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	351,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 270.451,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 270.000,00

Verifica regolarità:

PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia **N. 488** e successive varianti, intestata a *** omissis *** , per lavori di Costruzione edificio, presentata il 18/01/1975 con il n. Prot 36433 di protocollo;
- Concessione in Sanatoria art. 31 della Legge n 47/85 **N. 10732**, intestata a *** omissis *** , presentata il 31/07/1986 con il n. 9349 di protocollo, rilasciata il 04/08/1997 con il n. 10732 di protocollo;
- CILA in Sanatoria del 2018 intestata a omissis **N. CILA**, intestata a *** omissis *** , per lavori di Sanatoria di opere interne con cambio di utilizzo dei vani interni sottoscritta dal tecnico incaricato Geom. Alfredo Cutini, presentata il 23/11/2018 con il n. 3276 di protocollo;
- Scarico nel suolo acque reflue **N. 59164**, intestata a *** omissis *** , presentata il 25/06/1994 con il n. 44634 di protocollo, rilasciata il 05/08/1996 con il n. 59164 di protocollo;
- Licenza edilizia **N. 1469**, intestata a *** omissis ***;
- Abitabilità **N. 42**, intestata a *** omissis *** , presentata il 24/12/1996 con il n. 96443 di protocollo, agibilità del 12/02/1997 con il n. 42 di protocollo.

Situazione Urbanistica

Prg - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera c.c n°83 del 24/06/2002 e successive varianti, l'immobile ricade in zona "b2" (completamento) e "b" (bosco). il titolo è riferito solamente al foglio n 151 part. 149 e 1431. vedere certificato di destinazione urbanistica n 321/2024.

Conformità edilizia:

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un piccolo locale esterno al piano terra (normativa di riferimento: Legge Regionale n° 1/2015 e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'applicazione del R.R. n° 2/2015 e successive modifiche.)

Tale immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di demolizione:

- Demolizione piccolo accessorio esterno al piano terra comprensivo del trasporto e smaltimento dei materiali a discarica: € 2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Realizzazione di un piccolo locale al piano terra.

Si tratta della realizzazione di un piccolo locale al piano terra posizionato lungo la parete del muro di contenimento da utilizzare come deposito.

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Gravami:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

1.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

1.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

1.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

1.1.5. Iscrizioni:

- Ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/09/2019 a firma di Notaio Duranti Filippo ai nn. 62705 di repertorio, registrata il 11/09/2019 a Perugia ai nn. 4984, a favore di *** omissis *** , contro *** omissis *** , derivante da garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: 284.000,00.

Importo capitale: 142.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 11.09.2019 al n 22205 del registro generale e al n° 3095 del registro particolare

- Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2021 a firma di Tribunale Ordinario Perugia ai nn. 3506/2021 di repertorio, a favore di *** omissis *** , contro *** omissis *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 26.11.2021 rep 3506/2021.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 11.094,00.

Ipoteca giudiziaria iscritta il 04.02.2022 al n 3029 del registro generale e al n° 358 del registro particolare.

Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili, registrato il 21/05/2024 a Perugia ai nn. 10621, trascritta il 21/05/2024 a Perugia ai nn. 14263, a favore di *** omissis *** , contro *** omissis *** .

1.1.6. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

1.1.7. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili degli uffici Giudiziari Unep di Perugia del 04.05.2024 rep 71; Registro generale n 14263 e registro particolare n 10621

Stato di occupazione dell'immobile:

Il bene pignorato risulta occupato senza titolo dagli esecutati.

Oneri condominiali

Non presenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **L'immobile in oggetto fa parte di un consorzio denominato " consorzio casa alta di S. Marino".**

VALORE DEL LOTTO: € 270.000,00(duecentosettantamila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 243.000,00(duecentoquarantatre/00)

OFFERTA MINIMA: € 182.250,00 (centottantaduemiladuecentocinquanta/00)

RIALZO MINIMO IN GARA € 5.000,00 (cinquemila/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 Marcella Galvani ai seguenti recapiti: tel.: 075 3724287 o a mezzo mail all'indirizzo: segreteria@studiogmm.it; oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 7 Settembre 2026** esclusivamente in via telematica con le modalità di seguito indicate.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i 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 ASTEGIUDIZIARIEINLINEA S.p.A. tramite la propria piattaforma www.astetelematiche.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 ASTEGIUDIZIARIEINLINEA S.p.A. gestirà la vendita tramite piattaforma www.astetelematiche.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 - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo 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 7 Settembre 2026** 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

www.astetelematiche.it (piattaforma società ASTEGIUDIZIARIEINLINEA 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 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:

IT 93 B 03268 22300 052849400440, intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

CAUSALE: Dott.ssa Marcella Galvani asta del 08.09.2026 ore 10.30 R.G. 118/2024- 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, 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 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 8 Settembre 2026 alle ore 10.30.

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

GARA TELEMATICADELIBERAZIONI 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 8 Settembre 2026.

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 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 dicio 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 Marcella Galvani (tel. 075 3724287) oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it.

Perugia, li 28 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Marcella Galvani