



Tribunale Ordinario di Perugia
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

Esecuzione Immobiliare R.G.: 128/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti
Creditore procedente: Stone SPV S.r.l. cessionaria di Kerdos SPV S.r.l.
Debitore executato: *Omissis*
Professionista Delegato: Rag. Luca Millucci
Custode Giudiziario: Istituto di Vendite Giudiziarie Perugia
Gestore della vendita telematica: Ricco Giuseppe & C. Spa – Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Rag. Luca Millucci nominato Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Busti, con ordinanza del 25/06/2026 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

che il **giorno 22/01/2027 alle ore 11.00** presso il proprio studio sito in San Sisto (PG) Via J. S. Bach 12/A , Tel. 346/5004933, mail: luca.millucci@odcecperugia.it , procederà, tramite la società **Ricco Giuseppe & C. S.p.a.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32/2015 del bene immobile di seguito indicato e meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto Dott. Agr. Laura Rosati che viene pubblicata.

LOTTO UNICO

Diritto per la quota di 1/1 di piena proprietà quale bene personale di "*Omissis*", su **porzione di fabbricato di civile abitazione**, facente parte, insieme ad altra unità immobiliare non pignorata, di un edificio del tipo bifamiliare, distinta da terra a cielo, su due livelli oltre a soffitta, ubicata nel Comune di Bastia Umbra (PG), Fraz. *San Lorenzo*, Via *Atene* n. 88.

La porzione di fabbricato, ad uso abitativo, oggetto di pignoramento, contraddistinta in perizia con la lettera "A", pertanto risulta così costituita:

- Appartamento sito al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio/disimpegno;
- Appartamento sito al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio/disimpegno,

con annesso, in proprietà esclusiva, un locale **soffitta** posto al piano sottotetto, ed avente come bene comune ad unità immobiliare *Sub 1* di altra proprietà, non oggetto della procedura di pignoramento, un **vano scala**, ubicato in posizione centrale rispetto alla pianta dell'edificio del tipo bifamiliare, che separa le due unità immobiliari *Sub 1* e *Sub 2*, quest'ultima pignorata, e una **pertinenziale corte**, antistante il fabbricato abitativo, distinta alla particella n. 355, della superficie (esclusa l'area di sedime del fabbricato abitativo) di circa 168 mq, che risulta caratterizzata dalla presenza di breccia.

L'unità immobiliare identificata quindi con il *Subalterno n. 2* posta su due livelli, *piano terra* e *piano primo* con annesso, in proprietà esclusiva, locale soffitta al *piano sottotetto*, della superficie commerciale di mq. 193, presenta ingressi separati e collegati dal vano scala comune anche al *Sub 1* (non pignorato).

DATI CATASTALI

Immobile

Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Particella n. 355, Sub 2, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita: Euro 426,08, Piano T-1.

Terreno comune correlato all'immobile esecutato sopra indicato

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Particella n. 355, Qualifica Ente Urbano, superficie mq. 360.

CONFINANTI

"*Omissis*", *Via Atene*, salvo se altri

STATO DELL'IMMOBILE

Dalla perizia del CTU risulta essere in buono stato di manutenzione e di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare pignorato risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Nessuno

AVVERTENZA ESSENZIALE E VINCOLANTE PER L'OFFERENTE

Il bene esecutato è delimitato, in aderenza alla porzione di fabbricato interessata dalla procedura esecutiva, **in corrispondenza dei lati nord-ovest e nord-est**, da un terreno della superficie catastale di **95 mq, di fatto costituente corte del fabbricato pignorato** e distinto al **Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 513** (Particella con Qualità: Incolt Ster, senza redditi e riportante in Annotazione di stadio catastale: "Corte").

Al riguardo si precisa che detto terreno, di fatto una corte, **non ha formato oggetto di pignoramento** e, quindi, non è incluso nel compendio immobiliare pignorato, come peraltro chiarito e disposto dal Giudice, con Atto di Provvedimento del 20/02/2026, a seguito di Istanza istruzioni depositata dal CTU in data 24/01/2026.

Pertanto, detta corte è **tassativamente ed espressamente esclusa dalla presente vendita esecutiva** e non sarà oggetto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, rimanendo la stessa nella titolarità e nella disponibilità dei soggetti aventi diritto. Quindi il bene pignorato è privo su due lati di corte, considerato che il terzo lato è in aderenza a fabbricato di altra proprietà, ne deriva pertanto che lo stesso dispone solo del lato di accesso.

L'offerente, con la presentazione dell'offerta, dichiara di essere a conoscenza della suddetta delimitazione oggettiva del lotto e di accettare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rinunciando a qualsiasi eccezione, pretesa o richiesta di riduzione del prezzo al riguardo poiché nella determinazione del valore unitario effettivo, applicato alla superficie commerciale dell'immobile, quale **correzione** del medesimo, rispetto ai beni simili presi a confronto in merito alla *presenza di spazi esterni*, si è tenuto conto di tale delimitazione.

* * * * *

Valore di stima: Euro 173.700,00 (*Euro centosettantatremilasettecento//00*)

Prezzo base d'asta: Euro 173.700,00 (*Euro centosettantatremilasettecento//00*)

Offerta minima: Euro 130.275,00 (*Centotrentamila duecentosettantacinque//00*)

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.500,00 (*tremilacinquecento//00*)

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E/O CATASTALE - ESISTENZA VINCOLI O ONERI

Al riguardo si rimanda alla perizia a firma Dott. Agr. Laura Rosati che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per quanto concerne le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed, altresì, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. L'elaborato peritale, che viene pubblicato unitamente alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, è consultabile nel Portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net , www.portaleaste.com , www.asteimmobili.it , www.publicomonline.it

* * * * *

Per qualsiasi informazione o chiarimento, sul contenuto del presente avviso di vendita, è

possibile contattare il Professionista Delegato alla vendita Rag. Luca Millucci all'indirizzo mail luca.millucci@odcecperugia.it . E' possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul Portale <https://pvp.giustizia.it> (Portale delle Vendite Pubbliche) cliccando sul tasto **"Prenotazione visita immobile"** ovvero direttamente al Custode Giudiziario **Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia** all'indirizzo mail: visite@ivgumbria.com . Per eventuali informazioni, riguardanti il bene, contattare il Custode Giudiziario **Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia** ai seguenti recapiti: Telefono 075/5913525, Numero verde 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) ovvero all'indirizzo mail: ivg@ivgumbria.com .

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento

risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del Progetto di distribuzione.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net , www.portaleaste.com , www.asteimmobili.it , www.publicomonline.it.
- 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.
- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene posto in vendita così come indicato negli atti messi a disposizione della Procedura.
- Ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e di tutti gli allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica <https://ivgumbria.fallcoaste.it> ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16.00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, accedendo al sito http://pst.giustizia.itPST/it/pst_2_14.wp tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (o del Venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di Lunedì) 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>

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato, poiché non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla Legge, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società 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..

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- **Se l'offerente è persona fisica:** il cognome e nome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il comune di residenza, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta certificata, ovvero in mancanza l'indirizzo mail, 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 nazionale e non abbia un codice fiscale, rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo Standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Dovranno essere allegati le copie del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge e allegati anche le copie del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del codice civile, allegandola all'offerta. Dovrà essere fornita copia dell'eventuale atto di costituzione di fondo patrimoniale ovvero di altre forme di tutela del patrimonio.
- **Se l'offerente è minorenne:** l'offerta, contenente i dati sopra indicati, dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovranno essere allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e dei genitori nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

- **Se l'offerente è un interdetto e/o inabilitato e/o un amministrato di sostegno:** l'offerta, contenente i dati più sopra indicati, dovrà essere sottoscritta dal Tutore, e/o dalla Curatela e/o dall'Amministratore di sostegno, allegando copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta.
- **Se l'offerente è un soggetto extracomunitario:** All'offerta, contenente i dati più sopra indicati, dovranno essere allegati il documento di identità e il permesso di soggiorno in corso di validità. Nel caso in cui il permesso è in corso di rinnovo, occorre allegare la ricevuta dell'ufficio postale.
- **Se l'offerente è persona giuridica:** la denominazione o ragione sociale, sede legale e amministrativa, atto costitutivo, statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovranno essere allegati il certificato della C.C.I.A.A., aggiornato fino a cinque giorni precedenti la presentazione dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, l'estratto autentico della delibera del Consiglio di amministrazione che autorizza l'operazione ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché fotocopia del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria) del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- **Se l'offerta è formulata da più persone,** che partecipano con quote diverse, l'offerta, contenente i dati più sopra indicati, deve riportare l'indicazione delle rispettive quote e diritti di ciascun offerente e, alla stessa, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Dovranno essere allegati, altresì, i documenti di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti.
- **Se l'offerta è presentata mediante procuratore,** all'offerta redatta come più sopra indicato, deve essere allegata la copia per immagine della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del Professionista Delegato della procedura.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto.

- Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso, e non è soggetto a sospensione feriale.
 - L'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza, con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.
 - L'attestazione, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, utilizzando il modello presente nel sito dell'Agenzia delle Entrate, di sussistenza dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
 - Copia della ricevuta di pagamento telematico della marca da bollo di Euro 16,00.
 - In ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.
 - L'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, previste dal presente bando, ed il recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando nonché le coordinate Iban per effettuare il rimborso della eccedenza del fondo spese.
2. Copia della contabile bancaria dell'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, indicato nell'avviso di vendita: **RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.** Istituto di credito: **BANCO DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** IBAN: **IT 78 H 03440 03006 000000001068** - Causale: **Tribunale di Perugia R.G.E. 128/2025 – Asta del 22/01/2027 - Versamento cauzione – Lotto Unico.** Dalla medesima devono risultare la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico nonché il codice IBAN del c/c sul quale è stata addebitata la somma, oggetto del bonifico, e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta; il mancato accredito del bonifico della cauzione sul conto suindicato è causa di nullità dell'offerta, che sarà dichiarata inammissibile, ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

3. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
4. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi, posti a suo carico, spettanti, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
5. Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante distinti bonifici sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare il codice IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi ex art. 585 comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione), meglio nota come *normativa antiriciclaggio*, dirette all'identificazione del titolare effettivo del conseguimento del bene. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere l'apposito **modello di dichiarazione sostitutiva** rilasciato ai sensi del D.P.R. 445/2000.
6. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
 - a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
 - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
 - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

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

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

In ogni caso:

- L'offerta presentata:
 - sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso di vendita.
 - sarà considerata inefficace, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.
- La cauzione versata:
 - sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento.
 - sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario.
 - sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, al netto di eventuali oneri bancari, da parte del Gestore della vendita telematica.
- Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E. previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo, degli oneri tributari e delle spese di vendita.
- Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese condominiali e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 secondo comma delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

SVOLGIMENTO ASTA TELEMATICA ASINCRONA

APERTURA BUSTE E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Il giorno **22/01/2027** alle ore **11.00** il Professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e procederà all'esame delle medesime, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Il Professionista Delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, quindi a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o, comunque, nel presente avviso di vendita, e così ad abilitare o meno gli offerenti a partecipare telematicamente all'asta. Il Professionista Delegato, terminata la verifica, darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente collegandosi al portale del gestore della vendita telematica <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, mediante le credenziali di accesso ricevute al momento della trasmissione dell'offerta, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE RILANCI

Terminata la precedente fase, il Professionista Delegato procederà come segue:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante

potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; 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.

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione le offerte se non accompagnate da tutti gli allegati e le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto bancario della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 6) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c.;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel Portale delle Vendite Pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.
- 3) Notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti e al debitore almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

Perugia, 15/09/2026

Il Professionista Delegato
Rag. Luca Millucci

