Avv. Stefania Bucci
Via Coventry, 15 - 06012 CITTÀ DI CASTELLO (PG)
Tel. 075 8522760 - 075 852283o
Fax 075 8521710 - Cell. 320 8137626
E-mail: stefania.bucci@virgilio.it
C. F. BCC SFN 73D56 C745F - P. I.: 03054920543

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Fioroni Sara

Professionista Delegato: Avv. Stefania Bucci

Esecuzione Immobiliare n.238/2023

(alla quale è riunita la RGE n.96/2025)

promosse da

SOLFERINO SPV s.r.l.

(cessionario di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.)

contro

Omissis e **Omissis**

****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Stefania Bucci, professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare RGE n.238/2023, giusto provvedimento del G.E. del 18/09/2025,

PREMESSO

che il Giudice delle Esecuzioni ha disposto procedersi alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt.571 ss. c.p.c., e **con le modalità telematiche** richieste dall'art.569 c.p.c. e dall'art.161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la **modalità asincrona**

AVVISA

che **il giorno 11 febbraio 2027 alle ore 16,30** si darà luogo alla vendita senza incanto, con la modalità telematica alle condizioni e nei modi di seguito indicati, degli immobili sotto descritti:

LOTTO N. 1:

Diritti di piena proprietà (1/1) su abitazione di tipo economico (Cat. A/3) che si sviluppa su due livelli di piano (1° - 2°) con fondo a piano terra, soffitta al piano terzo di sottotetto e piccola corte di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato da ristrutturare di maggior consistenza, ubicato in Via della Cooperativa n. 6, Loc. Mugnano, Comune di Perugia. La residua parte del piano terra e del piano primo del fabbricato è occupata da un'altra abitazione estranea alla presente procedura di esecuzione.

Il fabbricato risulta realizzato in gran parte con struttura in muratura di pietrame faccia a vista, solai di piano e di copertura in legno e pianelle; sul retro-

prospetto una porzione del fondo a piano terra e dell'abitazione al piano primo è stata realizzata in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati.

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e dagli archivi comunali non sono stati reperiti dal CTU titoli edilizi concessori e/o autorizzatori e l'agibilità. Come evidenziato nella perizia di stima, l'edificio risulta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia; la struttura in muratura presenta in alcuni punti lesioni agli intonaci e quella di copertura è afflitta da fenomeni di infiltrazione.

La superficie residenziale lorda occupante il piano primo e secondo è di circa 159,80 m² oltre a 3,00 m² di balcone; la Soffitta al piano terzo di sottotetto è della superficie lorda di circa 98,40 m², mentre il Fondo a piano terra è della superficie lorda di circa 61,40 m². La superficie residenziale presenta finiture ed infissi in mediocre stato di manutenzione e conservazione, tipico di un'abitazione vetusta. Le dotazioni di impianti civili sono limitate a quello elettrico d'illuminazione con prese e punti di comando, TV ed idrico eseguite in parte fuori traccia e prive della certificazione di conformità; manca la dotazione dell'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria, quest'ultima generata da uno scaldabagno elettrico a solo uso del bagno al piano primo.

La superficie residenziale risulta così distribuita:

- Piano Primo: disimpegno (superficie calpestabile 6,25 m²), camera con affaccio via principale (superficie calpestabile 12,72 m²), camera priva di aperture perimetrali (superficie calpestabile 17,49 m²), camera con affaccio sulla corte (superficie calpestabile 10,06 m²), w.c. (superficie calpestabile 6,51 m²);
- Piano Secondo: pianerottolo/scala 1°-2° (superficie calpestabile 4,15 m²), disimpegno (superficie calpestabile 3,78 m²), cucina (superficie calpestabile 20,58 m²), camera adibita a soggiorno (superficie calpestabile17,66 m²), camera con affaccio sulla corte (superficie calpestabile 17,54 m²), camera con affaccio sulla via principale (superficie calpestabile 19,70 m²), w.c. (superficie calpestabile 1,54 m²).

Il Fondo costituito da tre vani comunicanti presenta finiture ed infissi perimetrali in cattivo stato di manutenzione e conservazione; è dotato del solo impianto elettrico d'illuminazione eseguito fuori traccia, privo della certificazione di conformità.

La Corte, della superficie netta di circa 45 m², accessibile dal fondo, risulta recintata, presenta una tettoia in lamiera metallica in cattivo stato di manutenzione e conservazione ed è parzialmente pavimentata con massetto di cemento.

La Soffitta, non praticabile e priva di dotazioni impiantistiche, è accessibile da una piccola scala ricavata sul retro-cucina dell'abitazione e presenta una struttura di copertura realizzata con doppia orditura di travi in legno e pianelle in laterizio in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con manto di copertura in tegole e coppi, privo di impermeabilizzazione.

La superficie delle pertinenze è così distribuita:

Fondo: 1° e 2° vano comunicanti (superficie calpestabile complessiva 36,78 m²), 3° vano (superficie calpestabile 17,12 m²);

Soffitta: superficie calpestabile 85,00 m².

Il cespite ricomprende anche i diritti di comproprietà sulle parti comuni con l'abitazione confinante, nonché sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato; le proprietà non sono riunite in condominio.

Si evidenzia che il Dott. Ing. Capuccini, nella perizia di stima depositata in atti, ha identificato catastalmente i beni come censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n.333, particella n.98 Sub. n.10, graffata con la particella n.1199 – Zona Censuaria: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 10,5 vani – Superficie catastale totale: 208 m², Totale escluse aree scoperte: 203 m² - Rendita €.542,28= - Indirizzo: Via della Cooperativa n. 6, piano: T-1-2-3, sottolineando (pagg. 13 e 14 della perizia) che la particella 1199 del Foglio n.333 del N.C.E.U. del Comune di Perugia (corte di pertinenza di proprietà esclusiva), graffata alla particella n.98, sub 10 del medesimo Foglio, non è presente nel verbale di pignoramento immobili e non è stata riportata nella sezione immobili della nota di trascrizione del verbale stesso.

La descrizione dei beni e la valutazione economica sono state comunque effettuate dal CTU considerando l'intera consistenza come risultante dal Catasto Fabbricati (particella 98, Sub. 10 graffata con particella 1199).

Successivamente alla redazione ed al deposito della perizia è stato assoggettato a pignoramento l'Ente Urbano distinto al N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 333, particella n.1199, censito con categoria EU.

Risultano, pertanto, posti in vendita i beni distinti al:

- **N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n.333, particella n.98 Sub. n.10**– Zona Censuaria: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 10,5 vani – Rendita €.542,28= - Indirizzo: Via della Cooperativa n. 6, piano: T-1-2-3;
- **N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n.333, particella 1199, consist. 65 centiare, Cat. EU**.

Confinanti: parti comuni (part. 98/6, part. 98/8, part. 98/12), abitazione censita al Foglio n.333, part. 98, sub. 11 graffata con part. 1200/1, abitazioni censite al Foglio 333, particelle n.96, n.97, n.107, salvo se altri.

Custode Giudiziario: IVG Perugia (Tel. n. 075/5913525)

Secondo quanto comunicato dal Custode Giudiziario nell'ultima relazione depositata in atti, il cespite risulta attualmente libero da persone.

Valore del Lotto da CTU: €.118.000,00= (Euro centodiciottomila//00).

Prezzo Base €.88.500,00= (euro ottantottomilacinquecento//00).

Offerta minima €.66.375,00= (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque//00), pari al 75% del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio Minimo in caso di gara: €.1.800,00=.

****

Si rimanda alla Relazione di Stima con i relativi allegati, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Ing. Guido Capuccini, che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita, sul sito internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ ("Portale Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia) e su www.astalegale.net

Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è IVG Perugia (Tel. n.075/5913525 – e-mail: visite@ivgumbria.com; ivg@ivgumbria.com), che provvederà ad accompagnare eventuali interessati soltanto a seguito di richiesta telematica di visita da effettuare con l'apposita funzione sul portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/

MODALITA' DELLA VENDITA

Il lotto sarà posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

a) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

b) 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'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

c) Il prezzo base d'asta è di €.88.500,00= (euro ottantottomilacinquecento//00), con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori purché nei limiti di 1/4 rispetto al prezzo base.

d) Il Gestore della vendita telematica è la società GOBID.IT che gestirà la vendita tramite il proprio portale.

e) 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/

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta può essere presentata esclusivamente in modalità telematica e 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), raggiungibile al sito www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale https://venditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo 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 10/02/2027** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it

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

1. 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere corredata anche da copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata 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;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

4. il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

5. la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita. 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;

7. copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione;

8. 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);

9. la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c.

ALL'OFFERTA TELEMATICA DOVRANNO, ALTRESÌ, ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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); qualora il bene aggiudicato debba essere escluso dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge prevista dall'art.179 c.c.;
- 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) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro 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.

Una volta trasmessa 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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, salvo quanto previsto dall'art.571 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.

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

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita, intestato a "*Gobid International Auction Group Srl*", identificato dalle seguenti coordinate:

IBAN: **IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486**

ed indicando la causale "*Versamento cauzione Lotto n.1 Esec. Imm. n.238/2023 Tribunale di Perugia*".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà pervenire entro il giorno 10/02/2027 alle ore 12,00.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà scrivere all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com o chiamare il numero 02/86882269 (attivo da lun. a ven. dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

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, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato, sottoscriverlo con firma digitale e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di **non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE:

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Il Professionista Delegato Avv. Stefania Bucci, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà attraverso l'utilizzo del portale www.gobidreal.it **il giorno 11/02/2027 alle ore 16,30** in Via Gramsci n. 1/bis a Città di Castello (PG), presso lo Studio dell'Avv. Enrico Serafini, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi alle prescrizioni.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente alle operazioni di vendita attraverso la connessione al portale del gestore della vendita www.gobidreal.it

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 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 estratto dell'invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

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.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti 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, l'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.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€.1.800,00=**.

TRASFERIMENTO DEL BENE:

a) Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

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

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

d) 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 T.U.B. 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;

e) 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.

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 prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120 giorni) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, 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.

******

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità asincrona telematica è sottoposta alle seguenti ulteriori condizioni di legge:

- 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; 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 ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- in caso di prelazione artistica, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il temine 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;
- gli immobili vengono venduti liberi 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;

- 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;
- l'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Tali somme saranno comunicate tempestivamente dal delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario stesso nel termine previsto per il saldo prezzo;
- il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica, *sub specie,* vendita telematica asincrona, dal G.E. Dott.ssa Fioroni Sara;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., debbono 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 proprio Studio e presso lo Studio dell'Avv. Serafini;
- 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.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, I comma, c.p.c. e dell'art. 631 *bis* c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di delega;

- 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.

Città di Castello, 02/11/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Bucci