

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
LISETTI – BELLUCCI
P.ZA MICHELANGELO 8/C
06019 UMBERTIDE (PG)
TEL 0759413204
STUDIOLEGALELMB@GMAIL.COM
CLAUDIA.LISETTI@AVVOCATIPERUGIAPEC.IT

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG Es. Imm. 263/2024

Dott.ssa S. Fioroni

promossa da

-OMISSIS-

contro

-OMISSIS-

GESTORE DELLA VENDITA: ASTALEGALE

www.spazioaste.it

La sottoscritta Avv. Claudia Lisetti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591Bis c.p.c. giusta ordinanza del 14/10/2025 a firma del G.E. Dott. Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **13 Gennaio 2027 alle ore 15,30** e seguenti presso lo studio del suindicato professionista in Umbertide P.za Michelangelo 8/c, previo esame delle offerte, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti al prezzo base determinato dall'esperto estimatore Dott. Massimo Moncelli. La vendita 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 offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Lotto Unico: Via della Rocchetta n. 41 – Gualdo Tadino (PG) diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a -Omissis- su: Unità immobiliare elevata su tre piani (P.T - 1[^]-2[^]) destinata a civile abitazione, con accesso da scala esterna che si apre dalla corte e ingresso al piano primo. Il

fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura di pietra, facciate esterne parte in pietra e parte intonacate e tinteggiate; tetto a falde con manto di copertura in coppi. Il piano terra è suddiviso in due subalterni; il sub 2 e il sub 3. **Il sub 2** catastalmente destinato a garage con ripostiglio e bagno, presenta rifiniture di livello superiore con angolo cucina (catastalmente ripostiglio) e un grande salone rustico con camino. Le rifiniture sono costituite da pavimenti in gres porcellanato, intonaci al civile, soffitti con piccola e grande orditura in legno, porte e infissi in legno. A livello impiantistico è presente il riscaldamento a termosifone alimentato a gas, impianto idrico ed elettrico. **Il sub 3** catastalmente destinato a magazzino, presenta rifiniture di livello superiore ed è collegato al sub 2 tramite l'area catastalmente destinata a forno. Le rifiniture sono costituite da pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte e infissi in legno. A livello impiantistico si rileva la presenza di riscaldamento a termosifone, impianto elettrico e idrico, camino. L'abitazione, disposta su due livelli, presenta al piano primo un ingresso da scala esterna su un disimpegno che distribuisce i vari ambienti: soggiorno, studio, salotto, bagno, un ampio salone e la cucina. La configurazione originale è stata tuttavia alterata da interventi non autorizzati. Nello specifico, la cucina è stata ampliata illegittimamente a discapito di una porzione del cavedio, previa demolizione di un muro. È stata inoltre creata un'apertura nel cavedio per installare una scala, anch'essa abusiva, che collega internamente l'abitazione con il subalterno 2 al piano terra. Le rifiniture sono di pregio e sono rappresentate da pareti con intonaco al civile, solai con piccola e grande orditura in legno ed interposte pannelle di cotto; pavimenti in gres porcellanato di buona fattura. Gli infissi alle finestre sono in legno con sportelloni, porte in legno massello e in legno/vetro. A livello impiantistico è presente un camino di pregevole fattura, riscaldamento a termosifone alimentato a gas, impianto idrico ed elettrico. Il piano superiore è collegato tramite scala interna con finitura in pietra ed è suddiviso in disimpegno, camera padronale con bagno, abusivamente ampliato nel cavedio, camera, studio e ulteriore bagno abusivo sempre realizzato nel cavedio. L'altezza media è di ml 2,6 trattandosi di ambienti sottotetto con solai costituiti da orditura in legno con interposto tavolame. Le rifiniture sono di pregio con pavimenti in parquet di legno nelle camere e in gres negli altri ambienti, rivestimenti in ceramica, finestre e porte come al piano inferiore.

Le unità immobiliari risultano censite al NCEU del Comune di Gualdo Tadino al:

- **foglio 44 particella 168 sub 2** Via della Rocchetta pT cat. C/6 cl. 3, cons. mq. 51 R.C. € 92,19;
- **foglio 44 part. 168 sub 3** Via della Rocchetta, p.T. Cat- C/2, cl. 5, cons. mq. 15, R.C. 33,31;

- **foglio 44 part. 168 sub 8** Via della Rocchetta p. 1-2 classe A/7 classe 3 vani 11 rendita € 1022,58

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA E AGIBILITA':

L'immobile risulta costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e successivamente interessato da concessione edilizia in sanatoria n. 287 del 13/10/2003, SCIA prot. 1446 del 02/08/2012.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

L'immobile presenta difformità rispetto al titolo edilizio autorizzato e nello specifico:

pianoTerra: la destinazione è stata di fatto modificata da magazzino e garage a cucina rustica e salone. Si tratta tuttavia di un mutamento senza sostanziali opere se non per l'impianto di riscaldamento. Il locale forno è stato demolito ed utilizzato come collegamento fra i sub 2 e 3.

Piano Primo: Realizzazione di un'apertura su muro interno per l'accesso a un cavedio, con successiva installazione di una scala di collegamento al garage sottostante (piano terra). Demolizione di una porzione di muro in cucina con ampliamento della stessa nel cavedio.

Piano Secondo: Chiusura di una porzione del cavedio e creazione di un servizio igienico. Demolizione di una porzione di muro nel bagno della camera padronale con ampliamento dello stesso nel cavedio.

Piano terra: La trasformazione del locale forno può essere sanata con un costo stimato di € 3.500,00 mentre per gli altri locali si dovrà eliminare l'impianto riscaldamento non compatibile con tale destinazione per un costo stimato di € 3.000,00

Tutte le modifiche apportate ai piani primo e secondo non sono sanabili in quanto realizzate nel cavedio comune con altre unità immobiliari proprietà di terzi. Si rende pertanto necessaria la loro demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato di € 15.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale una volta sanate le difformità sarà conforme allo stato dei luoghi mentre al momento è conforme allo stato legittimo

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
LISSETTI – BELLUCCI
P.ZA MICHELANGELO 8/C
06019 UMBERTIDE (PG)
TEL 0759413204
STUDIOLEGALELMB@GMAIL.COM
CLAUDIA.LISSETTI@AVVOCATIPERUGIAPEC.IT

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Le proprietà oggetto di vendita risultano occupate dalla debitrice e dal figlio minore.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ordinanza n. 131 del 25/09/2024 con la quale viene prescritta la chiusura di Via della Rocchetta e della Valle del Forno, interdicendone l'accesso veicolare e pedonale mediante l'apposizione di idonee chiudende. Viene inoltre ordinato ai proprietari delle abitazioni e dei terreni ricompresi nel perimetro della zona UM391 di consultare quotidianamente e anche più volte al giorno il "DOCUMENTO DI ALLERTA" relativo al rischio R4 (rischio molto elevato per "debris flow").

Per la miglior descrizione dei beni facenti parte del lotto Unico si rimanda alla perizia di stima del 07/08/2025 redatta dal CTU Dott. Agr. Massimo Moncelli che si invita a consultare

Valore del lotto da perizia € 176.110,98

LA VENDITA AVVERRÀ AL PREZZO BASE DI € 99.062,43 (novantanovemilazerosessantadue/43) oltre iva come per legge se dovuta - l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e pertanto non inferiore ad € 74.296,82 (settantaquattromiladuecentonovantasei/82)

Rilancio minimo € 1.800,00

SI RENDE NOTO CHE

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art. 40 l. 25/02/1985 n. 47 per come integrato e modificato dall'art. 46 dpr 06/06/2001 n. 380 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al dpr 06/06/2001 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione di prezzo.

- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ne potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condomiali 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 di prezzo essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellati ai sensi dell'art. 586 cpc, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese della procedura. con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario si precisa che 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

- Qualora l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

- Gli oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet <http://www.astalegale.net> e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita.

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
LISETTI – BELLUCCI
P.ZA MICHELANGELO 8/C
06019 UMBERTIDE (PG)
TEL 0759413204
STUDIOLEGALELMB@GMAIL.COM
CLAUDIA.LISETTI@AVVOCATIPERUGIAPEC.IT

- Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato, Avv. Claudia Lisetti, in Umbertide, P.za Michelangelo n. 8/c (Tel.: 0759413204; mail claudia.lisetti@avvocatiperugiapec.it) o al **custode Giudiziario IVG con sede in Perugia, Loc. Ponte Felcino Via A. Biagini n. 5 tel 0755913525 mail: visite@ivgumbria.com**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) 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 di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) **Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno precedente la celebrazione dell'asta** mediante invio all'indirizzo pec del

Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a 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 dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita IVA e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (ufficio giudiziario, l'anno il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purchè la riduzione sia contenuta nei limiti di $\frac{1}{4}$;

d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione.

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso. In ogni caso la partecipazione all'esperimento di vendita equivale ad intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

h) La data, l'orario e il numero di Cro del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e il recapito di telefonia mobile al fine di ricevere le comunicazioni previste dalla legge.

8) La cauzione dovrà essere di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura distinto dal codice IBAN IT75A0326822300052136399670 indicando come causale **“Tribunale di Perugia E.I. 263/2024 lotto unico versamento cauzione”**. A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

9) In caso di rifiuto all'acquisto e/o di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese ed oneri accessori e comunque di tutto quanto dovuto entro il termine indicato nell'offerta il G.E., a cui il Professionista delegato rimetterà gli atti, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi

dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata che risulti valida, è irrevocabile e il professionista delegato, potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno indicato per l'udienza di vendita telematica.

11) L'offerta dovrà essere munita di bollo da € 16,00 da pagare con modalità telematica salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (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 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;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) non saranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la scadenza del termine.

14) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando o nell'ordinanza di vendita.

15) Il professionista delegato 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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS al numero telefonico indicato nell'offerta.

16) In caso di offerta unica:

qualora 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 è 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 può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente.
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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.

17) In caso di pluralità di offerte

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; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a :

€ 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

Qualora vengano effettuate **offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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, 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 è inferiore al prezzo base (purchè la riduzione sia contenuta nei limiti di 1/4):

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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 mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione della somma versata a titolo di cauzione, detratti eventuali oneri bancari, avverrà con bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

18) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni o quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario .

19) Non verranno prese in considerazione offerte in aumento pervenute dopo la conclusione della gara;

20) 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 al delegato (anche tramite pec) originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

21) 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;

22) 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.

23) in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice, 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 de debito.

SPESE

24) 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, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Quest'ultimi importi saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario dalla procedura. L'importo complessivamente da versare sarà tempestivamente comunicato dal Delegato, dopo l'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.

SALDO PREZZO

25) Il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata) e delle spese e dei compensi per come comunicati dal professionista delegato, dovrà essere versato, (salvo quanto previsto al successivo punto 26) entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta sul conto della procedura i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine previsto per il versamento del prezzo , l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 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 200//70/ce che ne reca misure di esecuzione) ;

26) 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 provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 cpc per come espressamente prevista al punto che precede;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

27) Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 120 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nel caso di primo tentativo di vendita e nel termine di almeno 90 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte in caso di successivi tentativi di vendita mediante:

- i) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.
- ii) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta in data 23/06/2025 con il Tribunale di Perugia

di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
LISETTI – BELLUCCI
P.ZA MICHELANGELO 8/C
06019 UMBERTIDE (PG)
TEL 0759413204
STUDIOLEGALELMB@GMAIL.COM
CLAUDIA.LISETTI@AVVOCATIPERUGIAPEC.IT

- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni

tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio

28) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Umbertide, 01/10/2026

Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Claudia Lisetti