

TRIBUNALE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA IN MODALITA' ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. n. 200/2025

Giudice: dott.ssa Sara Fioroni

Professionista delegato alla vendita: avv. Giuseppe Tedeschi

Custode: IVG Perugia

Il sottoscritto avv. Giuseppe Tedeschi (C.F. TDSGPP74C22B963R, PEC giuseppe.tedeschi@avvocatiperugiapec.it), Professionista delegato alla vendita e al riparto, in virtù dell'ordinanza del **14/7/2026** del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **mercoledì 10 febbraio 2027 alle ore 16.00** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c. dei lotti appresso descritti al prezzo base appresso indicato, con gara in caso di più offerenti.

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 gli offerenti avverrà secondo la modalità della vendita asincrona.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

prezzo base: euro 67.000,00 (sessantasettemila/00)

offerta minima: euro 50.250,00 (cinquantamiladuecentocinquanta/00)

rilancio minimo: euro 1.800,00 (milleottocento/00)

Descrizione: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento e autorimessa in Comune di Scheggia e Pascelupo (Pg), via di Gubbio n. 43/B.

Dati catastali: CF di Scheggia e Pascelupo, foglio 47, particella 2150 sub 17, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, sup. cat. mq 72, rendita € 244,03, via di Gubbio, piano 3; CF di Scheggia e Pascelupo, foglio 47, particella 2150 sub 5, cat. C/6, classe 3, cons. mq 19, sup. cat. mq 22, rendita € 37,29, via di Gubbio, piano T.

L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato a destinazione mista (residenziale e commerciale) di maggior consistenza, edificato all'inizio degli anni duemila, che si sviluppa su quattro piani (piano seminterrato, terra, primo e secondo) e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 64,90.

La divisione interna è la seguente: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo.

Stato di manutenzione: livello delle finiture normale, come pure lo stato di conservazione e uso. L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

L'autorimessa si trova al piano seminterrato, sul retro dell'edificio, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 20,00.

Lo stato dell'immobile è: libero da persone, occupato da beni mobili dichiarati abbandonati.

L'immobile non risulta fornito di APE; superficie commerciale dell'appartamento: mq 73,50; superficie commerciale del posto auto: mq 21,90.

Dalla relazione peritale si evince inoltre che:

- gli impianti di riscaldamento, elettrico e idrico-sanitario sono stati realizzati negli anni duemila, ma presso i competenti uffici comunali non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità, pertanto non possono ritenersi a norma e allo stato attuale non sono certificabili come conformi;
- l'eventuale presenza di difformità o abusi edilizi non è allo stato accertabile, pertanto la stima è stata redatta assumendo la piena regolarità urbanistica ed edilizia del bene;
- risultano ancora da versare rate condominiali insolute relative all'ultimo biennio per un importo pari a euro 297,45;
- sono stati deliberati lavori condominiali straordinari, con quota imputata all'unità immobiliare in questione pari a euro 176,00.

Per la descrizione analitica e per maggiori dettagli si rinvia alla perizia.

LA VENDITA SI SVOLGERÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti. Le offerte dovranno essere redatte 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>.

Le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

La società **GOBID.IT** gestirà la vendita a mezzo del proprio portale www.gobidreal.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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le **ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo *Offerta Telematica* scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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 speciale o generale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c., 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.

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto e andrà versata esclusivamente con bonifico sul seguente conto corrente del gestore della vendita:

IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486

Intestato a: Gobid International Auction Group Srl

con causale **“Esecuzione Immobiliare n. 200/2025 Tribunale di Perugia, cauzione”**.

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

L'offerta telematica va presentata in bollo da euro 16,00 effettuando il pagamento del medesimo telematicamente tramite il sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it>.

L'offerta telematica dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (tenuto presente che, in caso di residenza o domicilio al di fuori del Comune ove ha sede il Tribunale le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale 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 giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- il Professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di vendita, o comunque nel presente avviso di vendita;
- il Professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, qualora l'unica offerta sia pari, o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- il Professionista delegato può segnalare al G.E. l'opportunità di procedere a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), qualora specifiche e straordinarie circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
- se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

In caso di offerta unica nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo

Qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- se nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 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 dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **10 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni di cui al presente avviso di vendita.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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 i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

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 Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Professionista 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.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, 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 criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine di 20 giorni dalla aggiudicazione), il Professionista delegato provvederà 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.

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 di giorni **120** dalla data di aggiudicazione, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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, 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.

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.

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 Professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione 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 c.p.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario, ove nominato.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria, o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere, ovvero del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio sito in Perugia, via XX Settembre n. 57 (tel. 0755058271).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

È data pubblica notizia della vendita entro 120 giorni dalla data fissata per la medesima 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 e 631–*bis* c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c.;
- 2) pubblicità *internet* avvalendosi del servizio fornito dalla società **ASTALEGALE.NET** in virtù della Convenzione sottoscritta il 23/6/2025 con il Tribunale di Perugia, come prorogata in data 28/5/2026 con provvedimento prot. n. 204/2026.

L'elaborato peritale (unitamente ai rilievi fotografici, se effettuati) sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp>; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della

procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode (IVG Perugia, e-mail ivg@ivgumbria.com, tel. 0755913525), o dal Professionista delegato (e-mail tedeschi@areaconsulenze.it, tel. 0755058271).

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 12 ottobre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Giuseppe Tedeschi