TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

RG.ES. IMM. n. 301/2023 G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

Condominio Via Mario Angeloni n. 1 -C/F/O Perugia

CONTRO

(omissis)

III Avviso di vendita senza incanto con modalità di vendita telematica asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015

La sottoscritta Avv. Barbara Chianelli, CF: CHNBBR67C49G478N con studio in Perugia, Largo Cacciatori delle Alpi 48 (peo bchianelli@studiosardegna.it; pec: barbara.chianelli@avvocatiperugiapec.it; fax 075/5838429), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 18.09.2025 nel procedimento esecutivo **n. 301/2023 RG.ES.IMM.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **11 febbraio 2027 alle ore 12:00** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei beni appresso descritti, al prezzo base ivi indicato;

che 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 ASINCRONA.

Che si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite il gestore della vendita telematica, Ricco Giuseppe & C. Spa, giusta nomina del GE, dei beni immobili, quivi descritti, nonché, in ogni loro parte, nell'elaborato peritale consultabile, unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita, sui siti internet secondo il servizio fornito da Astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D. M. del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 ed ex art. 161 ter disp. att. c.p.c..

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015".

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, gli 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.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

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.

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

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni sulla procedura esecutiva possono essere fornite dal **Custode**- l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: visite@ivgumbria.com .

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1/1) su ABITAZIONE Piano 4° – e Autorimessa piano S2- parte di un fabbricato condominiale siti in Comune di Perugia, Via Mario Angeloni n° 1-C – Perugia (PG)

I beni sono censiti come appresso:

ABITAZIONE: C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 6 - Cat. A/2, Classe 5, Cons. 6 vani, Rendita € 852,15, Piano 4°; i confini sono con Scala Condominiale, proprietà XXXX , salvo altri.

AUTORIMESSA: C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 68 - Cat. C/6, Classe 4, Cons. 20,00 mq, Rendita € 69,21, Piano S2,

Descrizione dei beni immobili:

Le unità immobiliari sono ubicate in Via Mario Angeloni 1/C, 06124 –inserite all'interno di un edificio di più ampia estensione che si eleva dal piano Terra al Piano 8°, oltre a n° 3 Piani Seminterrati, di vecchia costruzione è costituito complessivamente da oltre 100 Unità Immobiliari destinate a residenze, autorimesse, uffici e negozi; lo stesso è stato edificato presumibilmente tra il 1963 ed il 1966.

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare e si presenta in buone condizioni, è stato realizzato con struttura portante in Cemento armato e tamponature in muratura, è dotato di solai in laterocemento e la copertura è costituita in parte da tetto in piano in laterocemento rivestito in guaina ed in parte da un lastrico solare di proprietà esclusiva; le facciate del palazzo sono rivestite con pannelli isolanti; si specifica che l'edificio è oggetto di lavori di efficientamento energetico e strutturale Superbonus; (Foto n° 100-101-102).

L'accesso alla porzione di fabbricato contenente l'appartamento è garantito da portoncino in legno e vetro attraverso il quale si accede alla scala condominiale, comune a tutte le abitazioni del civico 1/c (Foto n° 103), è dotato di un nuovo ascensore e si sviluppa (oltre ai n° 3 piani seminterrati con accessi separati), su un piano terra e sui piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e ottavo (attico); l'unità immobiliare abitativa in vendita è ubicata al Piano Quarto.

Alla autorimessa, ubicata al piano Secondo Sottostrada si accede tramite portoni metallici carrabili accessibili dalla corsia dei garages dal piazzale condominiale e direttamente dalla via pubblica (Foto n° 104).

Nello specifico l'Unità Immobiliare con destinazione **Abitazione** di complessivi mq 120,60 ed altezza interna di ml 2,85 e da due terrazzi per complessivi mq 11,00 è costituita da: Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno principale con finestra, w.c., bidet, lavabo e vasca, un bagno di servizio senza finestra, con w.c., lavabo, doccia, due terrazzi ed un ripostiglio (Foto n° 108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122 123-124), le condizioni del bene sono dall'Esperto in perizia definite pessime.

L'Unità Immobiliare con destinazione **Autorimessa** (Foto n° 125) di superficie netta di mq 20,00 è costituita da un unico vano dotata di pavimento rifinito in cemento, così come le pareti. L'altezza utile interna è h= 2,40 ml.

L’autorimessa è dotata del solo impianto elettrico del quale non è stato reperito alcun certificato di conformità.
Per il dettaglio delle caratteristiche e condizioni di manutenzione e conservazione si rimanda alla perizia ed a tutti i suoi allegati.
Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.
Per gli immobili pignorati sussistono oneri di natura condominiale esposti in Perizia Allegata, il costo annuale preventivato, comprensivo di riscaldamento, relativo alla gestione condominiale ordinaria a carico delle U.I è esposto nell’allegata perizia in ca € 3.170,00; in relazione ad ogni relativo onere, e pregresso insoluto anche ai sensi dell’art. 63 c. 4 disp. att. C.c., gli offerenti potranno ricevere informazioni aggiornate dal Custode IVG nominato ai recapiti indicati.
Regolarità urbanistica e/o catastale: alla data della Perizia estimativa, a cui si rimanda, da accesso atti effettuati in più riprese presso il Comune di Perugia, dall’esperto nominato è stato possibile reperire soltanto la documentazione edilizia più recente consistente nelle ultime due Pratiche CILAS utilizzate per realizzare i lavori relativi al Superbonus e di seguito riportate CILAS Superbonus n° 4630/2022 del 26/10/2022 e CILAS (variante) Superbonus n° 4222/2023 del 29/12/2023. Seppur nel primo atto di vendita sia stato citato un certificato di agibilità n° 481 del 15/12/1965, lo stesso non è stato trovato nei registri e negli archivi degli uffici comunali.
L’edificio abitativo nella sua globalità è stato realizzato presumibilmente dal CONSORZIO EDILIZIO FONTIVEGGE tra il 1963 ed il 1966 (quindi anteriormente al 1967), a nome del quale non è stata reperita alcuna Concessione, Licenzia Edilizia o Agibilità relative ad i numeri civici interessati dalla presente. Le Uniche pratiche edilizie citate nei registri comunali relative all’edificio interessato sono: SCIA 2769/2006 del 14/07/2006 e SCIA 3080/2006 del 07/08/2006 relative alla sostituzione della Centrale Termica (pratiche non reperite in copia). Alla luce di quanto reperito, dal punto di vista urbanistico, Strutturale e Catastale, l’edificio, le sue pertinenze ed in particolare gli immobili posti in vendita sono dall’Esperto considerati regolarmente edificate.
Vincoli urbanistici: È stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:
 P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - B8 (Zone di completamento – I.E. 4,50 mc/mq) Artt. 118 e 133 del T.U.N.A.È stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G. Comune di Perugia Parte Strutturale:-aree di intervisibilita' dei coni visuali e visuali ad ampio spettro (art.53 del TUNA) -aree instabili ammesse a consolidamento (L.R. N°65/78) (art.91 del TUNA).
Stato di occupazione dell’immobile: nella disponibilità degli esecutati come accertato dal Custode IVG Perugia in sede di accesso, da ultimo, eseguito in data 09.09.2026.

Prezzo base: **€ 92.812,50 (Euro novantaduemilaottocentododici/50)**,

Offerta minima: **€ 69.609,38 (Euro sessantanovemilaseicentonove/38)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: vedi sottostante tabella (pagg. 10-11).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro

le ore h. **12 del giorno 10 febbraio 2027**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, la quale può essere presentata ex art. 571 cpc unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offrente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. cpc.

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - 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 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 . Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio

dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto dedicato del Gestore le cui coordinate sono:

c/c Banco Desio

Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa

IT IT78H0344003006000000001068

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà **effettivamente accreditato** sul conto corrente indicato **già al momento della presentazione delle offerte**, si invita pertanto ad allegare all'offerta telematica, la ricevuta del bonifico effettuato per la cauzione.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la dicitura: "Prof. Del. Avv. Barbara Chianelli - la data dell'asta xx/xx/xxxx ore 00:00 - **versamento cauzione"** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti a cura del Gestore, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;

- oppure, mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà, altresì, presentare offerte per persona da

nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere sottoscritta con firma digitale e contenere a pena di inammissibilità:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, di contro, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Non sarà possibile intestare il bene immobile a soggetto diverso da quello sottoscrivente l'offerta**.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- indicazione del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e spese (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- 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 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;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia 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.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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.

Si precisa, che in mancanza di indicazione della residenza o di elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale di Perugia, le comunicazioni verranno eseguito presso la cancelleria del suddetto Tribunale.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **11 febbraio 2027 alle ore 12** .

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale https://ivgumbria.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo alla data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte, le esaminerà nel giorno ed ora indicati, presso il suo studio, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista Delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano esclusivamente telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita https://ivgumbria.fallcoaste.it tramite l'area riservata del sito accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore ai seguenti recapiti: IVG Umbria tel: 0755913525 mail: ivg@ivgumbria.com.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

Delibazione sulle offerte

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

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

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

In caso di **PLURALITÀ DI OFFERTE**

Qualora per l'acquisto del medesimo Lotto siano state proposte più offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara che avrà durata di **48 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il termine venisse a cadere di sabato o nei giorni festivi, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

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

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

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

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

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

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

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.
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 scadente 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 seguenti disposizioni:

- Il bene è senz'altro aggiudicato 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;
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti 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;
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **11 febbraio 2027 dalle ore 12ca** e ss e terminerà, salvo quanto sopra indicato, il giorno **15 febbraio 2027 alle ore 12** e ss salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica stilando apposito verbale.
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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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 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. 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, 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi 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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta (<u>sia</u> a titolo saldo prezzo, <u>sia</u> a titolo di spese e oneri accessori), il Giudice dell'esecuzione (a cui il delegato dovrà rimettere gli atti) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., a cui espressamente si rinvia anche in ordine alle conseguenze di natura economica per l'aggiudicatario inadempiente tra cui l'incameramento delle somme già versate.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

Si avverte e rende noto che 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 direttiva2005/60/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);

Si avverte e rende noto, altresì, che in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di giorni 15 dall'aggiudicazione) il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso l'aggiudicatario 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 mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 cpc ult. 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 cpc, 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.

*** *** *** ***

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line e sui siti www.astalegale.net www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it perugia.astalegale.net nonché sul giornale Newspaper Aste; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, **richiesta di visita al bene** possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia- tel. 075.591.35.25 oppure al numero verde: 800 417 800 al ven. dalle 8.45 alle 12.45) o via mail: visite@ivgumbria.com o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

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

Perugia, 30 ottobre 2026

Firmato digitalmente da:
Barbara Chianelli

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Chianelli