Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita delegata senza incanto

Vendita telematica con modalità asincrona

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 237/2023

Il sottoscritto **Dott. Matteo Pensi**, professionista delegato con provvedimento del G.E. del 19/11/2024 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 237/2023.

AVVISA CHE

il giorno 8 febbraio 2027 alle ore 10:00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, contenenti le offerte di acquisto senza incanto e con modalità di vendita telematica asincrona da effettuare sul portale https://gobid.it , dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Agr. Matteo Pennacchi in data 19.6.2024

LOTTO 1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 in capo ad omissis su immobili e terreni censiti:
Catasto fabbricati:

- *Fg. 11, part. 55, sub. 2, cat. A/4, Ind. Comune di Umbertide, Vicolo della Barca Piano T-1-2-3*

Catasto terreni:

- *Fg. 11 part. 56, Seminativo, Cl. 2, superf. 00.05.00, Comune Umbertide sez.*
- *Fg. 11 part. 58, Fabb. Rurale, superf. 59 mq, Comune Umbertide sez.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile residenziale è costituito da un fabbricato indipendente, di remota edificazione, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e posto in adiacenza ad altro fabbricato, anch'esso residenziale (parte del quale risulta essere oggetto della presente Vendita). L'edificio è raggiungibile dalla strada sterrata che si dirama dalla pubblica via ed è accessibile attraverso due portoni in legno a due ante che immettono, rispettivamente, nei locali destinati a cantina ed al vano scala.
Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- *struttura portante in muratura tradizionale;*
- *tetto a due falde con manto di copertura in pianelle e sovrastanti coppi;*
- *gronde e discendenti in rame.*

All'appartamento si giunge sia tramite la cantina che tramite il vano scala con gradini rivestiti in marmette e corrimano in legno.

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

Internamente l'appartamento, che è stato recentemente oggetto di parziale ristrutturazione, presenta le seguenti caratteristiche:

- *portoncino di accesso in legno a due ante;*
- *pavimenti in piastrelle in cotto;*
- *pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e dei bagni che sono rivestite in piastrelle monocottura e di quelle del soggiorno che sono in pietra faccia a vista;*
- *soffitti con travi e travicelli in legno e sovrastanti pianelle in cotto verniciate;*
- *porte interne in legno;*
- *finestre con telaio in legno e vetri semplici con sportelloni esterni in legno verniciato;*
- *impianto elettrico sotto traccia;*
- *impianto idrico sotto traccia;*
- *impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gpl con radiatori in ghisa.*

L'appartamento è così composto:

- *al piano terra da ingresso, studio, legnaia, cantina e vano scala;*
- *al piano primo da cucina, sala da pranzo e vano scala;*
- *al piano secondo da due camere da letto, un bagno e vano scala;*
- *al piano terzo da soffitta e vano scala.*

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in mediocre stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di mq. 134 circa ed una superficie commerciale di mq. 95 circa.
Il giardino è costituito da una rata di terreno ubicata nelle immediate vicinanze del predetto fabbricato; questo, posto al di sopra del livello di campagna e confinante con la pubblica via, è accessibile per mezzo di una scala. Il giardino, che si sviluppa su una superficie catastale di mq. 500, si presenta pianeggiante, inerbito e, sullo stesso, sono radicate alcune piante ornamentali. Il magazzino ed il garage fanno parte di un'unità immobiliare sita in prossimità dei due beni precedentemente descritti ed è costituita da un fabbricato realizzato presumibilmente negli anni '50 suddiviso nei due vani che vanno a costituire il magazzino ed il garage. L'immobile si presenta con struttura portante in muratura tradizionale e copertura in travi e travicelli con sovrastanti pianelle e coppi.
Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di mq. 58 circa ed una superficie commerciale di mq. 63 circa.
***STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**:*
L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.
I beni oggetto di pignoramento non sono gravati alcun vincolo, peso, censo, livello od uso civico.
PREZZO BASE €. 19.981,05 (Diciannovemilanovecentoottantuno/05). Offerta minima: €. 14.985,79 pari al 75% del prezzo base.
Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: €. 500,00.

LOTTO 2

DIRITTI POSTI IN VENDITA:
Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 in capo ad omissis su immobili e terreni censiti:
Catasto fabbricati:

- *Fg. 11, part. 55, sub. 7, cat. A/3, Ind. Comune di Umbertide, Vicolo della Barca Piano T*
- *Fg. 11, part. 1137, cat. C/6, Ind. Comune di Umbertide, Frazione Montecastelli n. SNC Piano T*

Catasto terreni:

- *Fg. 11 part. 1137, Ente Urbano, superf. 235 mq, Comune di Umbertide sez.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:
La civile abitazione è costituita da un appartamento sito al piano terra di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuori terra. L'edificio è raggiungibile dalla strada sterrata che

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

conduce agli immobili precedentemente descritti e l'appartamento è accessibile per mezzo di un portoncino in alluminio e vetro. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- *struttura portante in calcestruzzo armato;*
- *tetto a più falde con manto di copertura tegoline marsigliesi;*
- *gronde e discendenti in rame.*

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- *pavimenti in piastrelle monocottura;*
- *pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che sono rivestite in piastrelle monocottura;*
- *soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con travi e travicelli in legno e sovrastanti pianelle in cotto;*
- *porte interne in legno;*
- *finestre con telaio in pvc e vetrocamera con sportelloni esterni in alluminio verniciato;*
- *impianto elettrico sotto traccia;*
- *impianto idrico sotto traccia;*
- *impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano con termoconvettori e radiatori in ghisa.*

La caldaia, posta nel vano adibito a centrale termica (che fa parte della presente unità immobiliare), alimenta sia l'impianto di riscaldamento dell'immobile in parola sia quello posto al piano primo del fabbricato; sarà pertanto necessario, una volta che l'immobile sarà stato venduto, separare detti impianti. L'appartamento è composto da portico e sottoscala, soggiorno, studio (che, al momento del sopralluogo, era destinato a camera da letto), camera da letto, bagno e centrale termica.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di mq. 76 circa ed una superficie commerciale di mq. 73 circa.

Per quanto concerne il fabbricato destinato alla stabulazione di suini, con relativa corte, questo è prospiciente l'abitazione appena descritta. Il manufatto, edificato presumibilmente alla metà del secolo scorso, presenta struttura portante in muratura tradizionale e manto di copertura a due falde sormontato da tegoline marsigliesi. Internamente il fabbricato si presenta al grezzo e, al momento del sopralluogo, questo non era più destinato all'allevamento di suini ma a magazzino.

Il manufatto è composto da quattro box singoli chiusi, ognuno con esclusiva area di sgambamento (paddock) aperta nella parte superiore nelle quali sono presenti i trogoli destinati all'alimentazione dei suini. L'accesso ai box è garantito da cancellini in ferro, uno per ogni box.

Complessivamente il fabbricato, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di mq. 53 circa ed una superficie commerciale di mq. 45 circa. Del manufatto fa parte anche la corte che si sviluppa su tre dei quattro lati del fabbricato e che si estende su una superficie catastale di mq. 235, al lordo della superficie del manufatto stesso.

***STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**:*

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati alcun vincolo, peso, censo, livello od uso civico.

PREZZO BASE €. 15.641,02 (Quindicimilaseicentoquarantuno/02). Offerta minima: €. 11.730,77 pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: €. 500,00.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita sul sito internet **https://pvp.giustizia.it/pvp/** -

Il Custode Giudiziale preposto alla visita dell'immobile è l'Istituto di Vendita Giudiziale IVG di Perugia contattabile al numero di telefono 075/5913525 oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) oppure tramite mail: ivg@ivgumbria.com . Si precisa che l'art.

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

560 c.p.c. sancisce l'obbligo dell'interessato a presentare la propria domanda di visita tramite il portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/ nella pagina dell'inserzione) ed il suo diritto alla visita entro quindici giorni dalla richiesta.

Si rimanda, in ogni caso, alle Relazioni di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Matteo Pennacchi, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: **https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.astalegale.net.**

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

DIRITTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
2) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:
   - dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente). Nel caso di 2 o più offerenti, non coniugati o coniugati in regime di separazione dei beni, il firmatario e presentatore dell'offerta dovrà munirsi di procura notarile rilasciata a suo favore dagli altri offerenti in comproprietà;
   - o dal suo procuratore legale munito di procura speciale notarile, anche nel caso di offerta per persona da nominare;

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del 5 febbraio 2027, giorno antecedente la data fissata per l'apertura delle buste.

L'offerta dovrà essere redatta utilizzando esclusivamente 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://gobid.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://www.venditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (**firma elettronica**) – ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa criptata a mezzo di casella di posta elettronica certificata (**PEC**) - ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 – all'indirizzo PEC del Ministero o **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del bollo digitale (16 euro) sul sito ministeriale **http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp** ed allegare la relativa ricevuta alla PEC.

Una volta correttamente inviata l'offerta, nell'arco temporale che va da 3 ore a mezz'ora prima della data prevista di apertura delle buste, il Gestore della vendita fornirà le credenziali per visionare l'apertura buste e partecipare all'eventuale gara.

Si invitano i partecipanti a prendere visione del Manuale utente disponibile sul portale ministeriale:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere i dati indicati dagli artt.li 12, 13, 14 e 15 D.M. 32/2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti:

a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
   - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
   - se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonchè il nome del legale rappresentante.

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) Il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;

d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà applicabile il termine di 120 giorni);

e) L'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
p) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

All'offerta devono essere **allegati:**

a) La documentazione attestante il versamento (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto del gestore della vendita, dell'importo a titolo di cauzione;
b) **Copia del documento d'identità e del codice fiscale** dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge - per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
c) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio **visura camerale recente**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
d) **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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
e) Ricevuta di versamento del bollo digitale da 16 euro.

Poiché il modulo di offerta on-line non consente di indicare alcuni dati (quali ad esempio la spettanza di agevolazioni fiscali ovvero lo stato civile) all'offerta dovranno inoltre essere **allegati**:

f) Documento redatto in carta semplice e sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti con **l'indicazione di eventuali spettanze di agevolazioni fiscali (ad esempio "acquisto prima casa");**
g) Documento redatto in carta semplice e sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti con **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;**

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

h) Documento redatto in carta semplice e sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti indicante **lo stato civile e, se coniugati in regime di comunione legale, anche i documenti di riconoscimento del coniuge.**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE PARI ALMENO AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di **importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**. più € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Gobid International Auction Group s.r.l. con **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486;** la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto con causale "Tribunale di Perugia E.I. 273/2023 – lotto n. x – versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già al momento del deposito dell'offerta (è consigliabile ma non obbligatorio effettuare il bonifico istantaneo).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

N.B. qualora l'offerta non risulti correttamente inviata e quindi non visibile il Gestore della Vendita non ha modo di procedere alla restituzione in automatico della cauzione versata; pertanto, siete pregati di contattare il sottoscritto che provvederà a farne richiesta.

IN OGNI CASO

a) l'offerta di acquisto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, e si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

b) l'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 7 febbraio 2027, alle ore 10:00 sul sito del gestore https://gobid.it . Il Professionista Delegato darà corso all'apertura delle buste telematiche contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore delle vendite che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa i quali potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica. Verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Delegato procede all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta sul medesimo portale.

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

a) In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) Nel corso del primo esperimento d'asta, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- nel caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione;
- nel caso in cui non sussistano tale specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;
- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

c) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

base, il bene verrà assegnato al creditore.

- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà 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 72 ore** a partire dal suo inizio (non appena sono state valutate tutte le offerte pervenute) 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 pari all'importo minimo stabilito nel presente avviso (si veda la descrizione del lotto)**. 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 giorno festivo, al primo giorno non festivo, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato come di seguito indicato:

1. Quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;
2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
   a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;
   b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

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

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

1. 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 3 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;
2. 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;
3. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario e ne abbia fatto richiesta (ex art. 41 TUB), l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo di bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo precedente, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs n. 385/93);
4. **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

5. **L'importo 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 bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

6. **Il 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, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

7. 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.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

1. **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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo**. 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
4. Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

disciplina di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001, n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

5. **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario**;
6. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode, se nominato, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
7. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, sarà a carico dell'aggiudicatario.
8. Le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;
9. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
10. Il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ e inserimento di breve annuncio sul sito internet www.astalegale.net, unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista.
11. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico (075.3759744).
12. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
13. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 4 novembre 2026

Dott. MATTEO PENSI
Via Armando Diaz n.7 – 06128 Perugia
Tel. 075.3763308
e-mail: matteo.pensi@odcecperugia.it
pec: matteo.pensi@pec.it
Codice Fiscale: PNSMTT88P12A475I
Partita Iva: 03786190540

Il Professionista Delegato

Dott. Matteo Pensi