Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 256/2024

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE:* Dottoressa Sara Fioroni**

***PROFESSIONISTA DELEGATO*: Avvocato Andrea Maestri**

***CUSTODE GIUDIZIARIO*: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il sottoscritto **Avvocato Andrea Maestri** C.F. MSTNDR89D09G478C con studio in Perugia, Piazza Danti n. 28, tel. 346.6377959 - fax 075.9662964, e - mail andreamaestri.pg@gmail.com - PEC andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it, nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'articolo 591 *bis* del codice di procedura civile, giusta delega del Giudice Dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Perugia al compimento delle operazioni di vendita e della formazione del progetto di distribuzione nella procedura di cui in epigrafe

A V V I S A

che il giorno **15 febbraio 2027 alle ore 16:00,** presso il suo Studio in Perugia, Piazza Danti n. 28, procederà tramite la società Astalegale.net a mezzo del proprio portale www.spazioaste.it alla **vendita senza incanto ai sensi degli articoli 571 e seguenti c.p.c. con modalità telematica asincrona** *ex* articolo 24 D.M. n. 32/2015 del bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa di cui all'articolo 569 e seguenti c.p.c. e dell'articolo 161 *ter* disp. att. c.p.c.-

* * * * *

NOTIZIE RELATIVE AI COMPENDI PIGNORATI

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 292.500,00 (ducentonovantaduemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 219.375,00 (duecentodiciannovetrecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

* * * * *

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato posto in comune di Perugia, via Pontani n.3/B e segnatamente;

- locali ad uso ufficio con annessi servizi e accessori ai piani terzo e quarto; archivio, due garages (anziché quattro garages come riportati nell'atto di pignoramento) e sei posti auto al secondo piano interrato;

Il tutto comprensivo dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 2023 sub.2-3-4 (b.c.n.c. a tutti i subalterni vano scala, locali tecnici, cavedi), sub. 55 (b.c.n.c. a tutti i subalterni cabina Enel), sub.72 (b.c.n.c. a tutti i subalterni locali tecnici), sub.101 (b.c.n.c. a tutti i subalterni corsia), sub.112-116 (b.c.n.c. a tutti i subalterni degli edifici A-B-C), sub.120 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 vano scala, locali tecnici, cavedi), sub.123 (b.c.n.c. a tutti i subalterni dell'edificio B 100,108-113,114,117 torre evaporativa), come meglio individuato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 29 maggio 1998, Repertorio n.ro 65958/16498, registrato a Perugia il 18 giugno 1998.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue presso **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali -** Catasto Terreni e Fabbricati del **Comune di Perugia come di seguito:**

Al catasto fabbricati:

- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 51, Cat. C2, Rendita Catastale Euro 30,99;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 79, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 13,94;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 80, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 14,87;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 81, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 14,87;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 82, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 14,87;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 91, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 17,66;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 92, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 15,80;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 108, Cat. A10, Rendita Catastale Euro 4.686,85;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 109, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 48,81;
- Foglio n. 250, Particella n. 2023, sub. 110, Cat. C6, Rendita Catastale Euro 47,72;

****

DISPONIBILITÀ DEL BENE E VISITA DELL'IMMOBILE

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

Le unità immobiliari esecutate sono tutte locate con contratto di locazione originario del 01/10/2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 19/10/2015 al n.1088 della durata di 6 + 6 al canone di € 144.000,00 + IVA all'anno, da pagarsi in 12 rate mensili di € 12.000,00 + IVA ciascuna

In tale contratto l'immobile ad uso direzionale in affitto viene erroneamente identificato catastalmente con il subalterno 100 della particella 2023 del foglio 250 anziché con il corretto subalterno 108 ma la descrizione resa corrisponde allo stato di fatto e consistenza dell'ufficio. Nel contratto sono compresi anche i garages e i posti auto che non sono identificati catastalmente.

È inoltre presente un'Appendice al contratto di locazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 24/09/2021 al n.619 serie 3 che ha ridotto il canone originario a € 42.000,00 + IVA all'anno da pagarsi in 12 rate mensili di € 3.500,00 + IVA ciascuna.

Sussiste infine, un ulteriore accordo del 19/12/2023 firmato dalle società affittante e affittuaria dove il canone viene ulteriormente ridotto per il periodo residuo del contratto dal 01/01/2024 al 30/09/2027 ad € 6.000,00 all'anno + € 6.000,00 all'anno per le utenze, da pagarsi in 12 rate mensili di € 1.000,00 comprensive di € 500,00 per utenze con richiesta all'affittante di presentazione di un piano di rientro per i crediti maturati.

Risulta un importo complessivo delle spese condominiali ancora da saldare alla data del 30/06/2025 pari ad € 10.357,04,

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto, escluso il debitore, hanno diritto di esaminare i beni in vendita.

La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (**I.V.G. di Perugia, Via A. Biagini 5 Ponte Felcino - 06134 PERUGIA (PG) Tel:0755913525;**)

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.-)

******

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente ad alla quale si fa espressamente rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

Per il fabbricato sottoposto ad esecuzione risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione a costruire 587 dell'11/03/1995 per la costruzione di un edificio per uffici privati sito in località Pian della Genna.
- Concessione a costruire n.1669 del 29/09/1997 per apportare variante al progetto per la costruzione di un edificio per uffici privati sito in località Pian della Genna.
- Concessione a costruire n.445 del 23/03/1998.
- Concessione a costruire n.962 del 26/05/1998.
- Certificato di Agibilità n.329 del 17/11/1999.
- Provvedimento n.2041 del 15/12/1999 per variante alla CE 962/1998 (relativa ad altre unità immobiliari non esecutate).
- DIA 610/A del 27/02/2001 protocollo n.22651 avente per oggetto "variante per l'esecuzione di opere interne che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie senza cambio di destinazione d'uso".

L'area ove ricade il fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto non è sottoposta a vincoli.

* * * * *

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 570 e seguenti del codice di procedura civile alle seguenti condizioni:

******

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche con riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di 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

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. a cura e spese della procedura compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura.

In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero dei Beni Culturali cui spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica).

Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

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 con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. l'aggiudicatario medesimo è tenuto altresì al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività che a norma dell'articolo 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione del compendio posto in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della Società incaricata per la pubblicità *on line*.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario IVG di Perugia a chiunque vi abbia interesse.

I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

******

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero 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 nel sito del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal 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

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

http://venditepubbliche.giustizia.it dalla scheda del lotto in vendita.
Ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **personalmente ovvero a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, del codice di procedura civile e 583 c.p.c.-**

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'articolo 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" consultabile sul portale stesso e all'indirizzo http://pvp.giustizia.it/pvp/, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta, con le modalità indicate, **entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)** 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'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005 . Il gestore del servizio di posta

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

******

Salvo quanto previsto dall'articolo 571 C.P.C., **L'OFFERTA DI ACQUISTO PRESENTATA NELLA VENDITA SENZA INCANTO E' IRREVOCABILE** ai sensi dell'articolo 571 comma 3 del codice di procedura civile, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Una volta proposta, pertanto, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato.

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; 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 (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organizaztion for Standardization); dovrà essere indicato altresì lo 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

vendita telematica – dal tutore, curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società deve essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita);

- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'articolo 579 ultimo comma del codice di procedura civile e 583 c.p.c.-;

- se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano per quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

b) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;

e) l'indicazione del referente della procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;

h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

i) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di accettare, senza riserve e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati.

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;

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

l) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT75A0326822300052136399670 intestato Astalegale.net con la causale "*ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 256/2024 TRIBUNALE DI PERUGIA – VERSAMENTO CAUZIONE*".**

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

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'articolo 12 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo decreto, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'articolo 12 comma 4 e dell'articolo 13 del D D.M. 21/15 **sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015;**

p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

*****

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo;
- se l'offerta è presentata da un procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario da effettuarsi **sul c/c della procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN: IT75A0326822300052136399670 intestato a Astalegale.net con la causale "*ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 256/2024 TRIBUNALE DI PERUGIA – VERSAMENTO CAUZIONE* "** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi della procedura di mutuo per il versamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585 del codice di procedura civile (meglio precisato sotto).

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Perugia o eleggere il proprio domicilio in Perugia. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

******

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente per la procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN: IT75A0326822300052136399670 intestato Astalegale.net con la causale "*ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 256/2024 TRIBUNALE DI PERUGIA – VERSAMENTO CAUZIONE* "**

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

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

Qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Confermata l'offerta, sarà generata l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato 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.-

Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

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. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

******

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica (data e orario sopra indicati) alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Il professionista Delegato - verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta - darà inizio alle operazioni di vendita.

Sarà dichiarata **inefficace o inammissibile**, l'offerta pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso e alla ordinanza del Giudice dell'Esecuzione. Sarà considerata **inefficace** l'offerta pervenuta oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso (con estratto dell'invito inviato loro via SMS). L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Si precisa che:

- **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita**.
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio di mail PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal professionista delegato;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o comunicati, ai sensi dell'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previsa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione della offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- prenderà atto e esaminerà le offerte presentate, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
- verificherà la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, dichiarando inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza o comunque pervenute tardivamente.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

******

PRESENTAZIONE DI UN'UNICA OFFERTA

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al "valore d'asta/prezzo base di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente.

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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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.

******

PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE:

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà alla 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 di seguito stabilito a pena di inefficacia;

€. 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000;

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

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

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

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

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

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

€. 15.000 per immobili con prezzo di 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.

Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

******

AGGIUDICAZIONE:

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l' offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

- 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.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, (l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato), ponendo l'offerta più alta come base d'asta.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, termine per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* articolo 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnano anche tramite pec al delegato 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 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 documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale sottoscritto dal delegato e contenente le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32.

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

****

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE:

Salvo quanto previsto nel caso di richiesta *ex* articolo 41 T.U.B. (come specificato nel prosieguo), 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 i cui estremi, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione)

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

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a*

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

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.

Si avverte che 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 (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Professionista Delegato restituirà gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'articolo 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla 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

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

******

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

Della vendita sarà data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato mediante;

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sotto riportato;

data ordinanza vendita	19/02/2026	prezzo	390.000,00 €	gg pubblicità	termine offerte
prima pubblicazione	20/05/2026	stima	390.000,00 €	120	17/09/2026
seconda pubblicazione	16/11/2026	-25%	292.500,00 €	90	14/02/2027
terza pubblicazione	15/04/2027	-25%	219.375,00 €	90	14/07/2027
quarta pubblicazione	12/09/2027	-25%	164.531,25 €	90	11/12/2027
quinta pubblicazione	09/02/2028	-50%	82.265,63 €	90	09/05/2028
termine operazioni delegate	19/02/2028				

- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia;

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali "Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Avvocato Andrea Maestri
Piazza Danti 28 – 06122 – Perugia (PG)
tel. 346.6377959
andreamaestri.pg@gmail.com
andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato sui siti di pubblicità sopra indicati, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Andrea Maestri Piazza Danti n. 28, Perugia (PG), tel 346.6377959; mail andreamaestri.pg@gmail.com nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.

Sarà inoltre possibile visionare personalmente l'immobile contattando il Custode nominato IVG Perugia tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o al seguente recapito telefonico Tel: 0755913525.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Perugia, 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Andrea Maestri