TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.: 249/14
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti
Creditore procedente: Omissis
Debitore esecutato: Omissis
Professionista Delegato: Rag. Luca Millucci
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Rag. Luca Millucci, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. giusta ordinanza del 27/01/2017 emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Francesca Altrui (le cui modalità di vendita sono state successivamente aggiornate con comunicazione di Cancelleria del 04/05/2020), visti altresì il provvedimento di proroga delle vendite del 22/09/2026 e il provvedimento di riduzione del prezzo base d'asta del 05/11/2026, entrambi emessi dal G.E. Dott.ssa Giulia Busti,

AVVISA

che il **giorno 28/01/2027 alle ore 15.00** presso il proprio studio sito in San Sisto (PG) Via J. S. Bach 12/A, Tel. 346/5004933, mail: luca.millucci@odcecperugia.it , ai sensi dell'art. 571 c.p.c. procederà, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c., tramite la società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.astetelematiche.it ,** alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32/2015 dei beni immobili di seguito indicati e meglio descritti nella relazione di stima e nella relazione di rettifica pubblicate dell'esperto Perito Agrario Giuseppe Rossi e nel supplemento di consulenza tecnica del Dott. Andrea Arcelli, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la **modalità asincrona**

Diritti di piena proprietà su immobili siti nel Comune di Tuoro sul Trasimeno (PG), Frazione Borghetto, Via *"Omissis"* numero civico *"Omissis"* intestati a *"Omissis"*, così rappresentati:
Appartamento piano terra e primo piano, **garage e fondo** facenti parte di una maggiore consistenza di proprietà di terzi. **L'appartamento** è costituito da ingresso, pranzo soggiorno, cucina al piano terra, tre camere e un bagno al primo piano, terrazzo, balcone, garage e fondo porzione di una maggiore consistenza, corte esclusiva sul fronte strada e, fra l'appartamento ed il garage, area urbana e rede di ferrovia.

Dati catastali:

N.C.E.U. del Comune di Tuoro:

- Foglio *20*, particella *259* sub *2*, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 19 mq., superficie catastale 22 mq., rendita catastale Euro 41,21 unita alla particella *81* sub *3* del Foglio *21,* piano terra;
- Foglio *20,* particella *259* sub *5,* Categoria C/2, Classe 2, consistenza 2 mq., Rendita catastale Euro 3,31, piano terra;
- Foglio *21* particella *81* sub *5*, Area Urbana;
- Foglio *20,* particella *260* sub *2,* Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 255,65, piano terra e primo piano.

N.C.T. del Comune di Tuoro:

- Foglio *20,* particella *409,* Qualità, Classe Ferrovia SP*,* senza Rendita;
- Foglio *20,* particella *260,* sub *2,* Qualità, Classe Porzione di Fa, senza Rendita;
- Foglio *20,* particella *259*, Qualità, Classe Ente Urbano di are 1,54 senza Rendita;
- Foglio *20,* particella *429* (ex 261 p), Qualità, Classe Corte superficie centiare 20, senza Rendita;
- Foglio *20*, particella *460* (ex 259/p), Qualità, Classe Ente Urbano di centiare14, senza Rendita;
- Foglio *20,* particella *461* (ex 259/p), Qualità, Classe Ente Urbano di centiare 16, senza Rendita.

In particolare sulla base del supplemento di consulenza tecnica del Dott. Andrea Arcelli, di cui si raccomanda comunque la consultazione integrale, per una più ampia e dettagliata descrizione dello stato degli immobili, si evidenzia sinteticamente che:

- la corte censita al N.C.T. individuata dalle particelle n. 259 sub 1, n. 409 e n. 429, di fatto ad uso esclusivo dell'esecutato, comprende anche la particella n. 410 del Foglio 20, quest'ultima di proprietà della confinante Sig.ra *"Omissis"* ma di fatto ad uso esclusivo dell'esecutato. Ciò non comporta problemi nella vendita giudiziaria in quanto la particella n. 410 non è stata oggetto di pignoramento tantomeno, quindi, è compresa nell' ordinanza di vendita, quindi l'aggiudicazione non riguarda detta particella che seppure in godimento dell'esecutato rimarrà di proprietà della confinante Sig.ra *"Omissis"*. Si segnala, altresì, che non potranno essere intestate all'aggiudicatario la particella n. 259 sub 1 né la particella n. 429 entrambe non intestabili e volturabili. La particella n. 259 sub 1 è infatti un bene comune non censibile (corte) ai subalterni della particella n. 259, mentre la particella n. 429 è un accessorio censito alla partita 2 del Catasto Terreni.
- la corte individuata con la particella n. 81 sub 6 del foglio 21, è censita al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4 della particella n. 81. Di detta particella i subalterni 3 e 5 individuano due unità immobiliari pignorate dell'esecutato e i subalterni 2 e 4 individuano le due unità immobiliari di proprietà della confinante Sig.ra *"Omissis"*. Di fatto la corte individuata con la particella 81 sub 6 viene utilizzata esclusivamente solo dalle unità immobiliari di proprietà della confinante Sig.ra "Omissis" ed è collegata ad altra proprietà della medesima. Pertanto, come risulta dal supplemento di consulenza tecnica, ciò non ostacola la vendita giudiziaria in quanto la corte comune non censibile sub 6 della particella 81 rimarrà tale anche all'esito della vendita giudiziaria nonostante che la confinante Sig.ra *"Omissis"* ne abbia di fatto uso esclusivo. Si tiene a specificare che il subalterno 3 della particella n. 81 (bene pignorato) ha diritti, almeno da quanto risulta in Catasto, sulla corte sub. 6 della particella n. 81 che però di fatto è di esclusivo godimento della confinante Sig.ra *"Omissis"*.

CONFINANTI: Strada Provinciale, Ferrovia dello Stato, omissis e omissis, salvo se altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Gli immobili, al momento, sono in possesso e utilizzati dall'esecutato e sua famiglia.

Valore di stima: Euro 113.000,00
Prezzo base d'asta ribassato: Euro 40.521,11
Offerta minima: Euro 30.390,83
Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE – ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI

Al riguardo si rimanda, in ogni caso, alla perizia di stima e alla relazione di rettifica della medesima, agli atti della procedura, a firma dell' esperto Perito Agrario Giuseppe Rossi, datate rispettivamente 20/10/2016 e 30/08/2017, e al Supplemento di consulenza tecnica del Dott. Andrea Arcelli, datato 11/04/2023, che devono essere consultati dall'offerente ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni in vendita. La relazione di stima e la relazione di rettifica, entrambe del Perito Rossi Giuseppe, nonché il supplemento di consulenza tecnica, del Dott. Andrea Arcelli, saranno disponibili per la consultazione unitamente, alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, alle nuove condizioni e modalità di disciplina della vendita, alla foto, solo sul **Portale delle Vendite Pubbliche** nel sito internet **https_//pvp.giustizia.it** stante l'esonero, da qualsiasi altra pubblicità a pagamento, giusto provvedimento del Giudice della esecuzione emesso il 16/07/2018.

Sulla base dell'ultimo **Certificato di destinazione urbanistica del 23/04/2025** i terreni staggiti sono così classificati nel vigente strumento urbanistico:

P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa

Foglio	Particella	Simbologia	Art. N.T.A.
20	**409**	Zona agricola "E" / Fascia di rispetto stradale / Fascia di rispetto ferroviario / Fascia di rispetto del Lago / Fascia di rispetto ai corsi d'acqua / Fascia di rispetto Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	Art. 54 (parte strutturale) Art. 39 (parte operativa) Art. 30 (parte strutturale) Art. 50 (parte strutturale)
20	**260**	Zona agricola "E" / Fascia di rispetto stradale / Fascia di rispetto ferroviario / Fascia di rispetto del Lago / Fascia di rispetto ai corsi d'acqua / Fascia di rispetto Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	Art. 54 (parte strutturale) Art. 39 (parte operativa) Art. 30 (parte strutturale) Art. 50 (parte strutturale)
20	**259**	Zona agricola "E" / Fascia di rispetto stradale / Fascia di rispetto ferroviario / Fascia di rispetto del Lago / Fascia di rispetto ai corsi d'acqua / Fascia di rispetto Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	Art. 54 (parte strutturale) Art. 39 (parte operativa) Art. 30 (parte strutturale) Art. 50 (parte strutturale)
20	**429**	Zona agricola "E" / Fascia di rispetto stradale / Fascia di rispetto ferroviario / Fascia di rispetto del Lago / Fascia di rispetto ai corsi d'acqua / Fascia di rispetto Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	Art. 54 (parte strutturale) Art. 39 (parte operativa) Art. 30 (parte strutturale) Art. 50 (parte strutturale)
20	**460**	Zona agricola "E" / Fascia di rispetto stradale / Fascia di rispetto ferroviario / Fascia di rispetto del Lago / Fascia di rispetto ai corsi d'acqua / Fascia di rispetto Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	Art. 54 (parte strutturale) Art. 39 (parte operativa) Art. 30 (parte strutturale) Art. 50 (parte strutturale)
20	**461**	Zona agricola "E" / Fascia di rispetto stradale / Fascia di rispetto ferroviario / Fascia di rispetto del Lago / Fascia di rispetto ai corsi d'acqua / Fascia di rispetto Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	Art. 54 (parte strutturale) Art. 39 (parte operativa) Art. 30 (parte strutturale) Art. 50 (parte strutturale)

Per qualsiasi informazione o chiarimento è possibile contattare il Professionista Delegato. E' possibile visionare gli immobili facendone richiesta sul sito internet **https://pvp.giustizia.it** (Portale delle Vendite Pubbliche) cliccando sul tasto **"Prenotazione visita immobile"** o contattando direttamente il Custode Giudiziario Rag. Luca Millucci ai seguenti recapiti: Telefono 346/5004933 mail: **luca.millucci@odcecperugia.it**

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- La vendita avviene nello stesso stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e vincoli. 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, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, 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 e 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 in sede di valutazione dei beni.

- Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese 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.

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

- In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all' approvazione del progetto di distribuzione.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 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.

- 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 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.

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

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti al Professionista Delegato al numero 346/5004933 ovvero tramite email all'indirizzo **luca.millucci@odcecperugia.it**

- Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, contattando il Custode Giudiziario.

- 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.

- La partecipazione alla vendita implica:
  - la lettura integrale delle relazioni dei Periti 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 sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

- Ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.

- La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art.13 del D.M. 22/01/2008 n. 37.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte dovranno essere 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 26/02/2015, 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 **www.astetelematiche.it** ovvero all'interno del Portale Ministeriale **http://venditepubbliche.giustizia.it**

- L' offerta di acquisto criptata deve essere presentata dall' offerente **entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per la 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** ; una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica.

- 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.

- 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, accedendo al sito **http://pst.giustizia.itPST/it/pst_2_14.wp** tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario.

- Una volta generata e sottoscritta digitalmente, l'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

- L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta 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 della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato, poiché non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge (o da uno degliofferenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

- **L'offerta di acquisto è irrevocabile,** salvo quanto previsto dall'art. 571 comma 3 c.p.c. , e deve contenere:

  - **Se l'offerente è persona fisica:** il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, comune di residenza, recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata ovvero in mancanza l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio nazionale e non abbia un codice fiscale, rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015. Dovranno essere allegati le copie del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge e allegati anche le copie del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria) di quest'ultimo. 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. Dovrà essere fornita copia dell'eventuale atto di costituzione di fondo patrimoniale ovvero di altre forme di tutela del patrimonio personale.
  - **Se l'offerente è minorenne:** l'offerta, contenente i dati sopra indicati, dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà e dovranno essere allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria) del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - **Se l'offerente è un interdetto e/o inabilitato e/o un amministrato di sostegno**: l'offerta, contenente i dati più sopra indicati, dovrà essere sottoscritta dal Tutore, e/o dalla Curatela e/o dall'Amministratore di sostegno, allegando copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare nonché copia del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria) del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta.
  - **Se l'offerente è un soggetto extracomunitario:** All'offerta, contenente i dati più

sopra indicati, dovranno essere allegati il documento di identità e il permesso di soggiorno in corso di validità. Nel caso in cui il permesso è in corso di rinnovo, occorre allegare la ricevuta dell'ufficio postale.

- **Se l'offerente è persona giuridica:** la denominazione o ragione sociale, sede legale e amministrativa, atto costitutivo, statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati, 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). Dovranno essere allegati il certificato della C.C.I.A.A., aggiornato fino a cinque giorni precedenti la presentazione dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, l'estratto autentico della delibera del Consiglio di amministrazione che autorizza l'operazione ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria) del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- **Se l'offerta è formulata da più persone**, che partecipano con quote diverse, l'offerta, contenente i dati più sopra indicati, deve riportare l'indicazione delle rispettive quote e diritti 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. Dovranno essere allegati, altresì, i documenti di identità e del codice fiscale (tessera sanitaria) di tutti gli offerenti.
- **Se l'offerta è presentata mediante procuratore**, all'offerta redatta come più sopra indicato, deve essere allegata la 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.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene (in caso di interesse per più beni le offerte devono essere presentate singolarmente).
- L'indicazione del Professionista Delegato della procedura.
- 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 di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione e non è soggetto a sospensione feriale.
- L'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione di rettifica, entrambe del Perito Agrario Giuseppe Rossi e del supplemento di consulenza tecnica del Dott. Andrea Arcelli, e di accettare, senza riserva 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.

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
- L'indirizzo di casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzate per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- L'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** Istituto di credito: **BANCA SELLA SPA** IBAN: **IT 93B0326822300052849400440 -** Causale: **Tribunale di Perugia R.G.E. 249/14 – Asta del 28/01/2027 - Versamento cauzione.**
- Copia della contabile del bonifico, relativa al versamento della cauzione, da cui risulti la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico nonché il codice IBAN del c/c sul quale è stata addebitata la somma, oggetto del bonifico, e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta; il mancato accredito del bonifico della cauzione, sul conto suindicato, è causa di nullità dell'offerta, che sarà dichiarata inammissibile, ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- Copia della ricevuta di pagamento telematico della marca da bollo.
- In ogni caso l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.
- L'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, previste dal presente bando, ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
- L'indicazione che l'offerta è irrevocabile.

IN OGNI CASO

- L'offerta presentata:

  - deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

  - sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso di vendita.

  - sarà considerata inefficace, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

- La cauzione versata:
  - sarà trattenuta a titolo di acconto, in caso di definitiva aggiudicazione, ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento.
  - sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario.
  - sarà, invece, restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, al netto di eventuali oneri bancari, da parte del Gestore della vendita telematica.

- 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. 227/2015, al Professionista Delegato incaricato della 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, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario, nel termine da costui indicato, nell'offerta, per il pagamento del saldo prezzo (in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato. 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 prezzo.
- 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 dall'aggiudicazione), il 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.
- In caso di mancato versamento, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori), entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione, fatto salvo il diritto al maggior danno.
- Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, da parte del G.E., previa verifica del corretto ed integrale versamento del

saldo, degli oneri tributari e delle spese di vendita.

- Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese condominiali e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 secondo comma delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **28/01/2027 alle ore 15.00** presso il proprio studio in Perugia, Fraz. San Sisto, Via J. S. Bach 12/A, il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e procederà all'esame delle medesime, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, utilizzando il portale del gestore della vendita telematica e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito **www.astetelematiche.it** mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione dell'offerta.

Il Professionista Delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde accettare e/o rifiutare le offerte, per inefficacia ovvero per inammissibilità perché non conformi a quanto disposto in questo avviso di vendita, e così ad abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

All'esito della verifica, il Professionista Delegato darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente. Infatti, 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.

L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Terminata la precedente fase, il Professionista Delegato procederà come segue.

In presenza di un'unica offerta

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 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.

In presenza di più offerte valide

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, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo, stabilito nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento, negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e, così, di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
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 al punto **C.**

C. AGGIUDICAZIONE

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- In caso di aggiudicazione, a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello più sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- Non verranno prese in considerazione le 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 Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al Delegato, l'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 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.
- 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 bancario della procedura il cui IBAN verrà comunicato dal Delegato.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo, relativo al trasferimento del bene, oggetto del presente decreto, è avvenuto mediante erogazione della somma di ……..da parte di ……..a fronte del contratto di mutuo, a rogito ……. del ……..rep……., e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari, presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Delle operazioni di vendita sarà redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal Professionista; in esso sono indicate le varie operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal Gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità nonché i riferimenti degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 26/02/2015 n. 32. Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge e quanto previsto nell'ordinanza di vendita.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** ai sensi degli artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
- Notifica a mezzo posta elettronica certificata dell'avviso di vendita ai creditori iscritti e al debitore esecutato almeno 15 giorni prima della vendita.
- 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 di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/2008 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141, email: **assistenza@astetelematiche.it** dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Maggiori informazioni riguardanti il compendio pignorato potranno essere fornite dal Custode Giudiziario oppure accedendo sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Perugia, 21/11/2026

Il Professionista Delegato
Rag. Luca Millucci

