



TRIBUNALE DI PERUGIA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

* * *

Proc. esec. Immobiliare: **R.G. Es. Imm. n.195/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sara Fioroni**

Perito Estimatore: **Geom. Ortenzi Simone**

Custode: **IVG - Perugia**

Professionista Delegato: **Avv. Giacomo Bacchi**

Gestore della vendita telematica: **Aste giudiziarie in linea S.p.A.**

AVVISO DI VENDITA DELEGATA 2^TENTATIVO

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

Il sottoscritto Avvocato Bacchi Giacomo, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni e depositata in cancelleria in data 27.11.2025 relativa al procedimento di cui in epigrafe,

AVVISA

CHE IL GIORNO 23 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 16:00

presso il proprio studio sito in Città di Castello (PG), Piazza Gabriotti n.5 (Tel.075/8554259 pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it), tramite il gestore delle vendite telematiche **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.** si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del LOTTO 1) appresso descritto al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti. La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 sul portale <https://www.astetelematiche.it/> alle condizioni di seguito riportate.

Sarà posto in vendita il seguente bene immobile:

LOTTO 1 (BENE A)

VALORE DI STIMA DEL LOTTO:	€ 136.000,00
<u>PREZZO BASE D'ASTA:</u>	<u>€ 102.000,00</u>
➤ <u>OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):</u>	<u>€ 76.500,00</u>
➤ <u>RILANCIO MINIMO:</u>	<u>€ 1.800,00</u>

DIRITTI POSTI IN VENDITA.

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare sito nel comune di Perugia, Via dei Ceraoli n.15, formato da una unità abitativa ubicata al piano primo e da un garage sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponatura in laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate; il manto di copertura è in laterizio, la gronda in c.a., i pluviali ed i canali di gronda convogliati all'interno della struttura. Sono altresì presenti soglie esterne in marmo, infissi esterni in legno dotati di tapparelle avvolgibili.

L'edificio risulta provvisto di tutte le finiture esterne di facciata.

ABITAZIONE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 16 (U.I. n.1): l'unità abitativa è ubicata al piano primo dell'edificio, ed è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n.3 camere, bagno, w.c. e n.2 terrazzi di cui uno accessibile sia dal locale soggiorno-pranzo che dalla cucina e l'altro raggiungibile dalla camera di maggiore quadratura.

L'abitazione risulta dotata degli impianti principali (caldaia, sanitari, rubinetterie, impianto elettrico) e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, battiscopa, infissi interni, intonaci e tinteggiatura dei vani).

GARAGE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 4 (U.I. n.2): l'autorimessa è dotata di porta basculante, pavimentazione in cls ed impianto elettrico con punto di comando e punto presa a parete, senza presenza di ulteriori finiture.

L'accesso al garage avviene tramite rampa esterna e corsello di collegamento al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE.

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:

- **U.I. n.1: Foglio 184, Particella 616, Subalterno 16, Categoria A/2 - Classe 2**

Consistenza 6,0 Vani, Piano 1, Rendita €278,89 intestate a OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; intestate a OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

- **U.I. n.2: Foglio 184, Particella 616, Subalterno 4, Categoria C/6 - Classe 3**

Consistenza 26 mq, Piano S1, Rendita € 28,20 intestate a OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; intestate a OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Riscontrata l'esistenza della CILAS Prot. n.240147 del 29/11/2021 relativa a lavori di

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

efficientamento energetico del c.d. Superbonus 110% con accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge n.77 del 17/07/2020, volti al superamento di almeno due classi energetiche.

Relativamente ai lavori ricompresi nel c.d. Superbonus, si vanno ad elencare le principali opere eseguite:

- Coibentazione solaio di copertura con pannelli aventi funzione di isolamento termico
- Rivestimento isolante esterno a cappotto con finitura esterna a intonachino
- Sostituzione degli infissi esterni con nuovi infissi in PVC e vetrate con triplo strato
- Sostituzione tapparelle esterne con nuove tapparelle in PVC
- Sostituzione caldaia con nuova caldaia del tipo a condensazione
- Installazione pannelli per impianto fotovoltaico in copertura

L' intestazione catastale trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Dal confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate non si rilevano difformità.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA.

Nessuno. Trattandosi di immobile gestito da amministratore condominiale, si evidenzia la presenza di un debito relativo alla spese condominiali della parte eseguita pari ad € 3.789,63 alla data del 31 gennaio 2025.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE.

L'immobile è individuato dal P.R.G. in zona BA2 (zone di completamento e riqualificazione edificabilità parziale), edificato in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia.

Di seguito gli atti autorizzativi del comune di Perugia – servizio tecnico:

- Concessione Edilizia n.953 del 06/05/1994 relativa a costruzione di un edificio plurifamiliare;
- Concessione Edilizia n.1212 del 14/06/1995 relativa a costruzione di un edificio plurifamiliare;
- Voltura n.314 del 05/03/1996;
- Certificato di Abitabilità n.323 del 27/04/2000

Lievi difformità edilizie e/o catastali, come meglio dettagliate a pag.8) della perizia sanabili con €2.000,00 oltre oneri, IVA ed eventuale oblazione come indicato a pag.19) della perizia.

Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione di stima a firma del Geom. Ortenzi Simone come sotto specificato.

OCCUPAZIONE IMMOBILE.

Occupato dagli esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

CUSTODE GIUDIZIARIO.

Istituto Vendite Giudiziarie Perugia

RELAZIONE DI STIMA.

La **Relazione di Stima** dell'Geom. Ortenzi Simone con studio in Foligno (PG), sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita nei siti internet:

-<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

-www.astalegale.net

(In ogni caso, la Relazione di Stima deve essere consultata dall'offerente a cui si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

qualsiasi titolo gravanti sui beni).

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque **tranne l'esecutato**.
- 2) L'immobile sarà posto in vendita al seguente prezzo base: LOTTO 1) prezzo base €102.000,00;
- 3) **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova** (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) **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 ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali 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 denuncia 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

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
- 6) 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.
- 7) Tutte le notizie ed i dati relativi all'immobile indicato nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'Ordinanza di delega e dell'Avviso di vendita sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
- 8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 9) Gli **oneri tributari** e le spese del professionista che il DM 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 10) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- 11) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 12) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- 13) Il Custode nominato è **IVG Perugia Istituto Vendite Giudiziarie** (cod. fisc.: GRGLLD41E22G478C) mail: visite@ivgumbria.com -Tel 075 5913525.
- 14) Il Gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA** che gestirà la vendita tramite la propria piattaforma.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata **esclusivamente in via telematica**, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente-ovverossia 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del DM 32/2015.

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata **entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, personalmente, (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.. Sono esclusi l'esecutato e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto per legge.

ULTERIORE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA.

La domanda va presentata in marca bollo da €16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

1) L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Se l'offerente è **coniugato** e 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'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale previa autorizzazione del giudice tutelare. All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale. Per le **persone giuridiche** andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; dovrà essere anche allegato il Certificato del Registro delle Imprese – aggiornato- da cui risultino i

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

poteri del legale rappresentante e copia fotostatica di un documento di riconoscimento del legale rappresentante in corso di validità e del codice fiscale;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il numero di lotto;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del pezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita. 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;
- f) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- g) copia della contabile del versamento della cauzione.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

- 2) La **cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente codice **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440** presso Banca Sella S.p.A., **Beneficiario Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione Esec Imm. 195/2024 Tribunale di Perugia- professionista delegato AVV. BACCHI GIACOMO- la data dell'asta **23.11.2026 ore 16:00, Lotto 1".**

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

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

- 3) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- 4) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari e fiscali** 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. 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato

successivamente all'aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo. 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.

- 5) Salvo quanto disposto nel successivo punto 6), il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno indicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
- 6) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: - a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;
- 7) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

- 8) 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 dall'aggiudicazione** ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.
- 9) Il professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla eventuale presenza delle parti e dei creditori non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
- 10) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.astetelematiche.it/> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

Le credenziali di accesso al portale (temporanee e univoche) verranno spedite dal Gestore all'indirizzo PEC che l'utente inserisce nella propria offerta telematica. Un invito a connettersi al proprio portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 23.11.2026 alle ore 16.00

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

In caso di offerta unica:

Qualora in uno **qualsiasi degli esperimenti di vendita** sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del **primo** esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

2) Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto

dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

- 3) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 4) 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 5) 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.
- 6) 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 comma 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- 7) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

Avvocato Giacomo Bacchi.

Città di Castello – Piazza Gabriotti 5

Tel. 075.8554259 - Fax 075.8521228

Mail:giacomo.bacchi@hotmail.it

Pec:giacomo.bacchi@avvocatiperugiapec.it

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte - mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) 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 salvo diverso provvedimento. Nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c. Per maggiori informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Bacchi Giacomo ai seguenti recapiti: tel.:075/8554259; cell:3343693665, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com.**
- 3) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 24.08.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Bacchi Giacomo

