

Tribunale Civile di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESECUZIONE IMM. N. 310/2024 RGE

Il sottoscritto Avv. Francesco Vantaggiato, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento in epigrafe, giusta ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia

AVVISA

che il giorno 13.11.2026 alle ore 10,00 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà esclusiva su una porzione di unità immobiliare ad uso commerciale, sita al piano terra e piano primo rialzato collegato tramite una scala interna. Il piano terra è adibito a magazzino per il deposito di mobili, pensili ed altra oggettistica e sono presenti anche due bagni, mentre al piano primo rialzato si trova un open-space che viene utilizzato come sala mostra. Il compendio immobiliare, è situato in località San Secondo, in zona periferica dal centro storico di Città di Castello, in una zona a destinazione residenziale ed artigianale. L'accesso principale è direttamente dalla strada di via Filippo Turati, -omissis-. Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra e la sua realizzazione risale a circa gli anni 1970, con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio. L'unità immobiliare in oggetto di perizia ha i tramezzi in laterizio e cartongesso, il solaio in laterocemento, gli infissi in legno con vetri singoli, i pavimenti della sala mostre sono in laminato e monocottura, invece nei bagni la pavimentazione e rivestimenti sono in monocottura. L'unità immobiliare alla vista si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il piano primo, invece il piano terra adibito a magazzino necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Il locale commerciale è così censito al C.F. del Comune Città di Castello: -Foglio n.214 – part.231 sub.-omissis– Cat.D/8, Foglio n.214 – part.231, sub. .-omissis– (ex sub. .-omissis–) (magazzino) cat C/2 classe 6 – consistenza 14 mq- rendita 26,75 €, Foglio n.214 – part.231, sub. .-omissis– (ex sub. -omissis–) corte (B.C.N.C) comune a tutti i subalterni del lotto.

Per una descrizione più analitica si rimanda alla CTU a firma del Geom. Matteo Paccaduscio del 16.10.2025

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello con Accesso Atti depositato in data 22/09/2025 prot. .-omissis-, è emerso che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie: a) Concessione edilizia n°.-omissis- del 08/07/1998 riguardante la sopraelevazione di porzione di fabbricato ad uso artigianale; b) Permesso di Costruire n°.-omissis- del 31/05/2004 per lavori non ultimati relativi ad opere di finitura su edificio adibito a mostra;

c) Non è presente il certificato di agibilità del fabbricato. Riguardo la conformità urbanistica e catastale, si evidenziano delle difformità riferite alla unità immobiliare in questione, che per praticità si vanno ad elencare:- dall'ultimo precedente edilizio, ovvero la variante conc.n°.-omissis- del 31/05/2004 e PDC n°.-omissis- del 31/05/2004, è emerso che c'è una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano terra. Si segnala anche che alcune lavorazioni di progetto non sono state realizzate, infatti dagli elaborati grafici nella sala mostra al piano primo(rialzato) erano previste delle nuove fondellature interne e delle tamponature perimetrali che però non sono state mai eseguite. - La planimetria catastale è stata depositata in data 09/10/2009 prot. PG. .-omissis-, ultima agli atti per il sub. .-omissis- che riguarda la sala mostra e il magazzino. Per quanto riguarda le attuali planimetrie catastali, dal sopralluogo e da quanto sopra descritto non vi è una conformità catastale, in quanto al piano terra sono stati realizzati dei fondelli in cartongesso e laterizio non riportati nell'attuale planimetria catastale. Alla luce delle difformità riscontrate, si precisa che, ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare, si dovrà presentare una pratica S.C.I.A./C.I.L.A. in sanatoria urbanistica per accertamento di conformità ai sensi dell'art.154 della L.R1/2015 in difformità all'ultimo precedente edilizio, per la diversa distribuzione spazi interni e per la giustificazione dei lavori non realizzati. Successivamente, con riferimento alle difformità sanate, sarà necessario anche effettuare una variazione catastale. Infine si dovrà richiedere la dichiarazione di agibilità che attualmente non è presente, precisando che per l'ottenimento dell'agibilità, l'unità immobiliare, secondo i requisiti minimi igienico sanitari, deve avere tutti gli impianti funzionanti (qualora presenti) a norma di legge e, in particolare, per l'impianto elettrico, Idrico e termico si dovrà predisporre da tecnico abilitato la dichiarazione rispondenza impianti che certificano il corretto funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato in ragione di contratto di comodato del 01.01.2022 non opponibile alla procedura.

PREZZO BASE: Euro 222.467,25=

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): Euro 166.850,44=

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto concerne la situazione urbanistico edilizia e ogni altra ulteriore informazione relativi ai beni immobili si rimanda alla Relazione di Stima, consultabile sul sito internet **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento è possibile contattare il Professionista Delegato alla vendita **Avv. Francesco Vantaggiato: tel. 0755724044; pec: francesco.vantaggiato@avvocatiperugiapec.it.**

È possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul sito internet **<https://pvp.giustizia.it>** (Portale delle Vendite Pubbliche) usando l'apposito tasto **"Prenotazione visita immobile"**, o contattando direttamente il Custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA** ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525; email: visite@ivgumbria.com.**

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.

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

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 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 L. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e delle imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta).

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità.

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

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 Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene. Una volta calcolate le predette somme il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo, sarà considerata un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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 Delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con conseguente perdita della cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico a norma del D.M. n.227/2015 al 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 tale 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.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel manuale utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

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, ovvero all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp>. 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. Si avvisa che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario con le modalità che saranno di seguito indicate (v. paragrafo "Versamento della cauzione"), dovrà essere già presente sul conto della procedura il giorno della data fissata per la vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta presentata.

Come partecipare

La domanda va presentata corredata da marca da bollo di Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando la ricevuta.

Ai sensi dell'art. 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) o dal suo procuratore legale munito di procura ex art. 579 ultimo comma c.p.c. , in tal caso, il procuratore legale, cioè avvocato, qualora fosse 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.

L'offerta d'acquisto nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, da cui risulti la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio italiano 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) e allegate le copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del codice fiscale del coniuge. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;
- se l'offerente è persona giuridica: indicazione della ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e generalità del legale rappresentante; andrà allegata nella busta telematica la visura CCIAA aggiornata (da non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori ed inoltre allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia;

- se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l’indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.
- laddove si intenda usufruire delle agevolazioni previste per la prima casa, dovrà essere inserita nella busta la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti, in bollo da € 16,00.
- 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 cui di presente l’offerta;
- l’indicazione del Professionista Delegato della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- se l’offerta è formulata da più persone, va allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c..

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

La cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.** (gestore della vendita), presso Banca Sella S.p.a. , al seguente codice **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, con la seguente causale: **“Tribunale di Perugia Es. Imm. 310/2024 RGE”**. Il mancato accredito, al momento del deposito dell’offerta, del bonifico sul conto

corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve comunque essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito mediante bonifico, tranne il bollo (€ 16,00) e gli eventuali oneri bancari corrisposti per eseguire il bonifico.

Offerte

L'offerta è inefficace:

- se non perviene entro il termine stabilito (12.11.2026 ore 12:00);
- se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente bando di vendita;
- se l'offerente non versa cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (v. paragrafo “versamento della cauzione”) o se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento del deposito dell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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. del 22 gennaio 2008 n. 37.

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno

13 novembre 2026 alle ore 10,00.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno e l'ora indicati precedentemente; 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 PEC indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze facciano ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

– qualora non sussistano tali specifiche circostanze 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 valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara 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 giorno festivo.

Durante la gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal 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. 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, l'offerta più alta o 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 all'unico offerente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato per cauzione) sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il termine più breve indicato nell'offerta. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico che gli saranno indicate dal Professionista Delegato, oltre alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. – la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo 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 anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c, nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto presente nel provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia. Si applicano le norme del

codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto Professionista Delegato. 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" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Perugia, 21.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Vantaggiato