

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione immobiliare n. 96/2024 c/ ...omissis...

Promossa da ...omissis...

G.E. Dott.ssa Sara Fioroni

* * * * *

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Colonna Claudio, professionista delegato con provvedimento del G.E. Dott.ssa Sara Fioroni dell'8.04.2025 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 96/2024 R.G.E.,

AVVISA CHE

il giorno 5 NOVEMBRE 2025 ore 15:00

AVVERRÀ LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA TELEMARICA ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo ad ...omissis... di porzione di appartamento, della superficie commerciale di 92,44 Mq. Porzione di appartamento situato al piano primo di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale. La porzione dell'abitazione è così suddivisa: ingresso, soggiorno, camera, bagno, veranda solare e balcone. L'unità immobiliare in vendita è stata accorpata all'unità immobiliare confinante (Foglio 129, particella 633, sub 22), appartenente ad altra ditta estranea alla procedura, con la quale forma un appartamento di più ampia superficie e ne condivide l'impiantistica termo-idraulica ed elettrica. La restante parte dell'appartamento, estranea alla procedura, resterà di proprietà dell'attuale intestatario e comprende la zona pranzo con angolo cottura, una seconda camera, un secondo bagno e un ripostiglio. L'appartamento è privo del certificato di agibilità, la cui richiesta sarà a cura dell'aggiudicatario.

Completano la proprietà: un giardino privato con accesso diretto dall'appartamento; un box auto sito al piano seminterrato con accesso dalla corsia condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio ...omissis... (catasto fabbricati), graffiata con particella ...omissis..., zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO n. 9, piano: terra, intestato a ...omissis...;
- foglio ...omissis... (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, BERNARDINO snc, piano: seminterrato, intestato a ...omissis...

CONFINI:

- per quanto concerne il foglio ...omissis... (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO n. 9, piano: terra: ...omissis... e vano scala condominiale
- per quanto concerne il foglio ...omissis... (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO snc, piano: seminterrato: ...omissis...; corsia garage condominiale

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: SERVITÙ DI DISTANZA, stipulata il 04/10/2005 a firma di Notaio BRUFANI FILIPPO ai nn. 14823/8199 di repertorio, trascritta il 06/10/2005 a Perugia ai nn. 33123/18995, a favore di ...omissis..., contro ...omissis..., derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

dell'intervento edilizio di accorpamento dell'unità immobiliare in oggetto con quella confinante, si è venuto a creare un nuovo appartamento del tutto differente dallo stato ante-operam: maggiore superficie abitabile, diversa distribuzione dei vani e modifiche impiantistiche. L'esecuzione dei suddetti lavori e le modifiche attuate hanno invalidato il certificato di agibilità rilasciato al momento della costruzione del fabbricato, rendendo necessaria l'acquisizione di un nuovo certificato di agibilità da richiedere entro il termine di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. L'accesso atti eseguito presso il Comune di Perugia non ha rilevato la presenza di tale certificazione. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 - Legge Regionale dell'Umbria 1/2015 - DM 37/2008)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Nessuna difformità catastale ed urbanistica.

* * * * *

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Prezzo base: Euro 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00)

Offerta minima: Euro 26.625,00 (ventiseimilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si rimanda, in ogni caso alla Relazione di Stima (depositata agli atti della procedura), a firma dell'esperto Ing. Dionisio Marini del 25/02/2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione di stima corredata di documentazione fotografica è consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astalegale.net

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

L'immobile viene posto in vendita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 Giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, 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.

E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e a spese della procedura. La liberazione dell'immobile, se occupato da debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione (entro 20 giorni massimo). 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. L'aggiudicatario dovrà versare la somma indicata dal delegato entro lo stesso termine del saldo prezzo, con due distinti bonifici.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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;

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

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 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), 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 trasmettere a mezzo email al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'immobile o parte di esso presenti violazioni nella normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web “Offerta telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell’offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it ovvero all’interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

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.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l’offerta, sarà generato l’hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo “**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**”) unitamente alla documentazione attestante l’avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

SI PRECISA

che ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente:

- personalmente;**
- oppure mediante un procuratore legale speciale 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.**

1) Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da 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 l’apposita alla domanda di partecipazione.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- a) copia contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore delle vendite come di seguito specificato;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell’offerente, recapito telefonico, email e posta elettronica certificata; deve essere inoltre indicato, se l’offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l’indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita), in caso di separazione dell’estratto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale, nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte/retro) e del codice fiscale del predetto 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;
- c) 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; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) del quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

- d) è ammessa la partecipazione tramite il procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- g) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- h) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del ben;
- i) l'offerente, laddove in possesso di requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da euro 16,00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso

2) Versamento della cauzione

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo **pari al 10% del prezzo offerto**.
- b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **IBAN: IT 75 A 0326822300052136399670 intestato a Astalegale.net, CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I. 96/2024, Lotto Unico, versamento cauzione"**.
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

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.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; sel'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

coniuge, invece, 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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.

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

Il giorno **5 NOVEMBRE 2025** alle ore **15:00** il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito www.spazioaste.it mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

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

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 del precedente;
- 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;

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

- 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.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.spazioaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, 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 alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al 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 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.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il gestore della vendita telematica provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 per la marca da bollo se versate telematicamente.

La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

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

b) l'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione il saldo prezzo mediante bonifico sul conto corrente bancario

Avv. Claudio Colonna

Patrocinante di Cassazione - Commercialista - Revisore Legale

Studio Legale Commerciale Tributario Colonna

Via Morandi n. 3 - 06012 Città di Castello (PG) - Telefono e fax 075.4652385-075.6975493

email: claudio@colonnipartners.it – pec: claudio.colonna@avvocatiperugiapec.it

intestato alla Procedura Esecutiva, acceso presso banca UNICREDIT SPA, filiale di Perugia, Corso Vannucci, alle coordinate bancarie che saranno comunicate dal Professionista Delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli oneri tributari e compenso del professionista a carico dell'aggiudicatario, come determinati e comunicati dal delegato, nei modi e nei termini indicati, così come mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. – la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) 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.

e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese le eventuali spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

PUBBLICITA'

Della vendita viene data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. e sui siti di pubblicità gestiti dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, pubblicazione sul sito www.spazioaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

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 indicazione del Garante per la protezione dei dati personali - "Pubblicità dei dati di debitori nell'esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/2/2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui siti seguenti: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.spazioaste.it

Città di Castello, lì 30/06/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Claudio Colonna

