

## TRIBUNALE DI PERUGIA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### BANDO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Russo, commercialista con studio in Foligno Via Monte Acuto n. 49, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Perugia Dott.ssa Elena Stramaccioni in data 23/01/2019 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 641/2012, promossa da Italfondario Spa contro Meloni Ennio, Rinaldi Maria Rita e Buonacucina Ivana

### AVVISA

che il giorno 28/01/2026 alle ore 16:00 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica** dei beni immobili relativi all'esecuzione in oggetto, di seguito descritti:

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **LOTTO N. 4:** Diritti di piena proprietà su abitazione articolata su quattro livelli, posta in Loc. Sostino, Comune di Foligno. L'abitazione ha ingresso indipendente accessibile attraverso una piccola scalinata esterna ed è composta al piano terra da fondi per una superficie commerciale di mq. 82,90 circa; al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno per un totale di mq.64 circa; al secondo piano n. 2 camere per mq.45,30 ed al terzo piano una soffitta accessibile tramite scala retrattile.

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio 96, particella 35, zona 2, cat. A/2, consistenza 9 vani, rendita 511,29 euro.

CONFINI: Parti comuni, salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA: € 17,700,00

OFFERTA MINIMA: € 13.275,00

RILANCI MINIMI: € 500,00

Oneri come per legge

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del 27 marzo 2018 dell'Ing. Riccardo Ricci che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio. La perizia è consultabile presso lo studio del professionista delegato e sul sito [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

### VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La

richiesta della visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.  
Il Custode del bene è L'IVG di Perugia, recapito telefonico 075/5913525.

## REGIME DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 a spesa dell'aggiudicatario, a cura del Delegato alla Vendita; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 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 tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

## CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

### Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: ABILIO SPA.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

### Offerta

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente o tramite un suo procuratore legale;

- L'offerta, che è irrevocabile, dovrà contenere 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

La cauzione (10% del prezzo offerto) andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica ABILIO SPA con codice IBAN IT 19 R 03395 12900 052001112666 con la causale "Tribunale di Perugia n.641/2012" entro il 21/01/2026.

L'offerta deve essere presentata entro il 27/01/2026 alle ore 12:00 e la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto della procedura già al momento del deposito dell'offerta.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

In caso di richiesta ex art.41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione) il professionista Delegato provvederà a calcolare le somme necessarie per le spese di procedura, poi il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato in offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicazione di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito 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 daranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nel 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 di 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.

### Deliberazioni delle offerte

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, verificherà la regolarità delle offerte e 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.

Nell'ipotesi di

- UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- 1) Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- 2) Se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- a) Qualora ci sia la possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore il professionista delegato dispone di procedere ad un altro tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- b) Qualora non sussistano 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;
- c) 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.

- PLURALITA' DI OFFERTE

Se per il medesimo bene sono state proposte più offerte si procederà a gara con modalità asincrona che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti dalla gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti comunque fino a un massimo di 9 prolungamenti (90

minuti);

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.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno al prezzo 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.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area "portale delle vendite pubbliche"
- 2) pubblicità internet sul sito ASTALEGALE.NET

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, e presso il sito presso il delegato alla vendita al recapito telefonico 0742/260094 o indirizzo pec [antonellarusso@odcecperugia.legalmail.it](mailto:antonellarusso@odcecperugia.legalmail.it)

Perugia, li 15/11/2025

## IL DELEGATO ALLA VENDITA

Dott.ssa Antonella Russo

