

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA
Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966
federica.prodani@avvocatiperugiapec.it
prodani.federica@gmail.com

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n.: 115/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore Procedente: PENELOPE SPV s.r.l.

Debitore Esecutato: OMISSIS

Professionista delegato alla vendita: Avv. Federica Prodani

C.T.U.: dott.ssa arch. Veronica Benedetti

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia

Tel. 075/5913525 – email visite@ivgumbria.com

Gestore della vendita telematica: GOBID.IT (www.gobidreal.it)

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Federica Prodani professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza dell'11.03.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **4 AGOSTO 2026 alle ore 10:00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato; 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 che l'eventuale gara avverrà secondo le modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Prezzo Base d'asta: € 53.437,50

(Euro cinquantatremilaquattrocentotrentasette/50)

Offerta minima: € 40.078,13

(Euro quarantamilasettantottoeuro/13)

Rilanci : € 1.000,00

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA
Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966
federica.prodani@avvocatiperugiapec.it
prodani.federica@gmail.com

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione del bene immobile posto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott.ssa Arch. Veronica Benedetti, 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, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>.

DIRITTI POSTI IN VENDITA: diritti di proprietà 1/1 piena dell'esecutata su immobile ubicato nel Comune di Perugia (PG), via Tuderte n.75/r/5, zona Montebello, costituito da un negozio al piano terra, composto da tre vani ed accessori, della superficie commerciale di circa mq. 127 (centoventisette) coperti, facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale, commerciale e direzionale ed edificato nei primi anni duemila.

L'edificio, destinato in parte a civile abitazione e in parte a negozi e uffici, si sviluppa su più piani di cui due interrati adibiti a parcheggi pubblici e privati, il piano terra adibito a negozi, il primo piano a uffici ed i piani soprastanti a residenziale. Ai due piani interrati si trovano i parcheggi ad uso pubblico e privato, che garantiscono il soddisfacimento degli standard urbanistici. L'edificio si eleva per sei piani fuori terra, per un'altezza complessiva pari a mt.18.50. I paramenti esterni sono realizzati in laterizio a mattoncini faccia vista per i piani ad uso residenziale, mentre per il piano terra e primo sono in marmo di travertino naturale.

La vetrina del negozio si apre sulla parete curva della facciata con affaccio diretto sull'ampio piazzale antistante. L'infisso è in alluminio a taglio termico, suddiviso in sei specchiature, tre fisse, due apribili centrali e altre specchiatura a finire. Si accede al locale nella zona vendita, caratterizzata da un ampio bancone disposto planimetricamente ad U in marmi pregiati, pavimento in granito e rivestimenti in marmo anche alle pareti sono ad un'altezza di 2,40 mt circa; il locale è a doppia altezza, con la parte soprastante il bancone controsoffittata con impianti e faretto incassati. L'altezza complessiva è pari a mt. 2,99. Da una porta si accede al retro, adibito a laboratorio per la conservazione e la preparazione, oltre a spazi accessori di servizio. I locali presentano altezza pari a mt. 2,99, come nella zona della vendita, pavimenti in gres e rivestimenti alle pareti. Impianto elettrico esterno, Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione ed elementi radianti nello spogliatoio e nel servizio igienico, un servizio igienico con disimpegno antistante. Sul retro ci sono due vetrine, di cui una apribile con l'uscita

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

di sicurezza. Sebbene l'esercizio commerciale sia chiuso da anni, è in buono stato manutentivo. La superficie commerciale è pari a circa mq. 127 (centoventisette) coperti.

CONFINI: Confinante con parti condominiali, per più lati con proprietà OMISSIS.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Si invita in merito a prendere visione della CTU alla quale si rimanda.

ONERI CONDOMINIALI: La situazione contabile dell'esecutata OMISSIS, nei confronti del Condominio OMISSIS, risulta la seguente, come da relazione del CTU che qui si riporta:

“all'unità immobiliare Fg.286 p.lla 664 sub.10 sono attribuiti i seguenti millesimi: 73,954.

Le spese condominiali annue 2025/2026, per la gestione ordinaria, relative alla quota dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ammontano ad € 97,41 al mese. Con il bilancio consuntivo 2024/2025 con chiusura al 31/05/2025 il debito con il Condominio ammonta complessivamente ad €.12.980,28.

Si precisa che il consuntivo della gestione ricomprende anche il riporto delle annualità precedenti. L'amministratore non riferisce l'esistenza di interventi di manutenzione straordinaria già deliberati e non ancora effettuati o di eventuali contenziosi in corso da parte del condominio in oggetto”. Da contatti con l'amministratore di condominio l'estratto conto periodo dal 01.06.25 al 31.05.26 ammonta ad € 14.051,84, si invita comunque a prendere visione della CTU alla quale si rimanda ed a contattare il condominio per informazioni più dettagliate in merito.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia come segue: Foglio 286, p.lla 664 sub.10, vocabolo Montebello, Piano Terra, cat. C/1, classe 10, consistenza 125 mq, superficie totale mq.127, r.c. €.3331,15.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Come specificato più compiutamente nella CTU, della quale si invita a prendere visione, il CTU ha accertato quanto segue: “il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è situato in Via Tuderte, nel PRG del Comune di Perugia , zona SPR 58 – Art.141 NTA (Zone per servizi di interesse privato) con Parametri ed indici edificatori pari a:

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA
Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966
federica.prodani@avvocatiperugiapec.it
prodani.federica@gmail.com

- densità territoriale massima pari a 3,00 mc/mq.
- altezze massime degli edifici non possono superare m. 18,50.

Il fabbricato è stato costruito in forza di:

- C.E.n. 548 del 14/04/2000 avente ad oggetto lavori di costruzione edificio direzionale commerciale e residenziale;
- C.E. n. 625 del 13/03/2003 avente ad oggetto varianti alla costruzione dell'edificio di cui sopra;
- Provvedimento n.425 del 13/03/2003 : Autorizzazione ex art.151 D.Lgs.29.10.99 n.490;
- C.E. n. 2184 del 10/12/2003 avente ad oggetto varianti alla costruzione dell'edificio;
- Certificato di agibilità n. 41 del 09/02/2004;

Da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, e dall'analisi dei progetti reperiti presso l'archivio Pratiche edilizie del Comune di Perugia, il CTU ha confermato che il complesso è stato costruito in conformità ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie di cui sopra”.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo del CTU nonchè dalle relazioni di accesso, redatte in data 31.07.2024, in data 05.03.2025 ed in data 03.10.2025, dal custode giudiziario, in atti, delle quali si invita a prendere visione, risulta che il compendio pignorato di cui al Lotto Unico risulta libero da persone, all'interno dell'immobile sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione di proprietà dell'esecutata. Le chiavi di accesso sono in possesso del custode. Dalla relazione dell'IVG datata 05.03.25 si evidenziano alcune tracce di umidità presso il bancone di ingresso.

Nella relazione del 03.10.2025 risulta che “non vi è nulla da segnalare rispetto al precedente accesso IVG”.

L'ultimo accesso all'immobile effettuato dal custode è avvenuto in data 21.01.2026 e la situazione, riferisce l'IVG, è rimasta la medesima dei precedenti accessi.

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione del bene immobile posto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima datata 08.02.2025 agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Veronica Benedetti, 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 sul bene, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>.

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutata.
- 2) 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://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) 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 (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta, a pena d'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.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le **ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (e quindi entro le ore 12:00 del giorno 03.08.2026)**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) 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.
- 7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare . Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, del legale rappresentante offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri conferiti all'offerente. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. 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) l'offerente, al momento dell'offerta, dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

8) All'offerta dovranno essere allegati :

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) **La cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita di seguito indicato:

IBAN : IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486

intestato a : Gobid International Auction Group srl

con causale : Professionista avv. Federica Prodani – Tribunale di Perugia - E.I. n.115/2024 - versamento cauzione.

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà **risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

10) 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.

11) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA
Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966
federica.prodani@avvocatiperugiapec.it
prodani.federica@gmail.com

12) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o comunque nel presente avviso di vendita.

14) Il professionista delegato, 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.

15) Modalità:

**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 Giudice dell'Esecuzione 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:

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

- 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'acquisto 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 nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; i rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:
 - € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;
 - € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
 - € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
 - € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
 - € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;
 - € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
 - € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;
 - € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;
- 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**; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 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:

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

◆ 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

16) 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.

17) 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.

18) 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 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 dia 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

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

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.

19) 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.

SPESE

20) 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, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Il professionista 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.

SALDO PREZZO

21) Salvo quanto disposto al punto successivo, l'importo del **prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) - anche a seguito di gara tra offerenti ex art.573 c.p.c. - **e delle spese**, dovrà essere versato, **entro il termine 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.

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

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

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).

22) 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.

23) 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; analoga remissione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

24) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

ULTERIORI PRECISAZIONI

- 25) 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.
- 26) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 27) 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.
- 28) 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

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

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.

29) 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 nella valutazione dei beni.

30) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che 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 in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che lo stesso 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.

31) 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, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

32) Gli oneri fiscali derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

33) L'elaborato peritale, relativo alla stima ed alla valutazione degli immobili posti in vendita e relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità online.

34) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

35) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA

Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966

federica.prodani@avvocatiperugiapec.it

prodani.federica@gmail.com

dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso lo Studio indicato dal professionista delegato in Piazza Piccinino n.10 – Perugia (Pg) – Cell.348.3833966.

36) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal **Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel 075/5913525 – email ivg@ivgumbria.com)** o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – 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 riportato nel prospetto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega;

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 Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04.12.2024 (Prot. 3147/2024), salvo diverso provvedimento.

3) di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

AVV. FEDERICA PRODANI

Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA
Fax 075.8670311 – Cell. 348.3833966
federica.prodani@avvocatiperugiapec.it
prodani.federica@gmail.com

- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale Ordinario di - Sito Internet).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, li 5 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Federica Prodani

