

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 281/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

**Creditore procedente: ITACA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. –
Avv. Luca Patalini.**

Debitore esecutato: OMISSIS

Professionista delegato: Dott. ALESSANDRO PAGLIULA

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

**Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A (portale:
<https://ivgumbria.fallcoaste.it>)**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Pagliula, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 28.10.2025 a firma del Giudice del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G. 281/2024.

AVVISA

Che il giorno **sabato 24 Ottobre 2026**, alle **ore 10.00**, presso lo studio del professionista delegato in Perugia, strada Fontana Trinità 1/A, tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, del Gestore delle Vendite, RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A. si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato dei seguenti immobili descritti sulla base della relazione peritale redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio, Dott. Mirco Radicioni, in data 06.02.2025, che può essere consultata e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi; 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 tra offerenti avverrà secondo le modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti per la piena proprietà 1/1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da una porzione di fabbricato cielo terra e ripostiglio siti in **Comune di Paciano, vocabolo Peschiera n.16.**

Il fabbricato che comprende l'immobile in estimazione è suddiviso in **due unità immobiliari con ingresso indipendente**, la struttura portante è realizzata in muratura con solai di piano e copertura in latero cemento, tetto del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in tegole, le tamponature esterne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'appartamento con ingresso indipendente dalla corte comune si sviluppa in un **piano seminterrato** ove è ubicato il ripostiglio di circa mq. 36,00 con ingresso indipendente dalla corte comune, vano scala sempre con ingresso indipendente dalla corte comune che comprende un piccolo ripostiglio e vano caldaietta della superficie di circa mq. 20,00, **appartamento al piano primo** della superficie complessiva di circa mq. 118,00 suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, due bagni, due camere matrimoniali, una cameretta, un ripostiglio, terrazzo della superficie di circa mq. 20,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono per tutto l'appartamento in mattonelle di gres porcellanato, i bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica, il terrazzo è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e dotato di ringhiera in ferro, la scala interna è rivestita in marmo e dotata di ringhiera a parapetto in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro camera e dotate di oscuramenti a persiana in legno, le porte interne sono in legno massello di rovere.

Il ripostiglio ha accesso carrabile dalla corte comune, è pavimentato in cemento e dotato di porta basculante in lamiera.

Tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrico ed industriale, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, telefonico, citofonico, quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi in alluminio e caldaia a metano.

E' presente una parte di sottotetto di cui non si è potuto accedere e non rilevabile in quanto non presente nelle planimetrie catastali e grafici di progetto pur essendo indicati in questi una finestra nel prospetto lato est. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitato dall'esecutato, dalla moglie e figlio.

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti:

N.C.E.U. del Comune di Paciano:

Foglio 7 part. lla 104 sub.12 Classe 2 vani 2,5 Cat. A/3 R.C. €. 127,82;

Foglio 7 part. lla 104 sub. 13 Classe 2 vani 6,5 Cat. A/3 R.C. €. 332,34;

Intestati a:

- ... Omissis ... proprietario per 1000/1000 per il sub. 13;

1/3 comproprietario e per 2/3 proprietario in regime di separazione dei beni per il sub. 12.

Pertanto, come risulta da relazione notarile, gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà dell'Esecutato, ... Omissis Le volture catastali risultano aggiornate

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile risulta occupato dal ... Omissis ..., dalla moglie e figlio.

La vendita avviene in un unico lotto al seguente prezzo base:

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: Euro 95.250,00 (Euro novantacinquemiladuecentocinquanta/00)

ribassato di un quarto rispetto all'ultimo tentativo di vendita.

In caso di gara, le offerte in aumento saranno di almeno **Euro 1.800,00** (Euro milleottocento/00).

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paciano l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato su concessione edilizia n. 966 del 20/05/97, successiva variante in corso d'opera n. 23/98 del 17/04/98, D.I.A. n. 35/03 del 27/03/03, per l'immobile in esame è stata presentata pratica per **richiesta di abitabilità n. 35/03 del 14/12/05 prot. 4547 a cui non ha avuto seguito diniego pertanto deve intendersi a tutti gli effetti rilasciata.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel **Manuale Utente** reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche **<http://pvp.giustizia.it/pvp/>**.; 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 ricevuta alla e-mail da inviare al Ministero secondo la procedura prevista.

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [https\\ivgumbria.fallcoaste.it](https://ivgumbria.fallcoaste.it) ovvero accedendo direttamente all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita **RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per l'offerta telematica, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto inviato loro via SMS.

Per informazioni e assistenza nella presentazione dell'offerta e alla gara telematica si può contattare il numero 075/5913525, il numero 075/3759748 oppure tramite mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com**.

4) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12 del giorno prima, 23 Ottobre 2026,** della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica come sopra riportato.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

5) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

-personalmente (o dal legale rappresentante della società offerente);

-oppure mediante un procuratore legale (Avvocato) 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'art 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

6) 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 a 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e codice fiscale italiano; se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentate 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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i

poteri. 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 $\frac{1}{4}$; **offerta minima euro 71.437,50** (settantunomilaquattrocentotrentasette/50).

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso (che diventa vincolante);

e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.** 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'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

g) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

h) 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;
- 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);
- 7) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura speciale redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

8) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore Delle Vendite società **Ricco Giuseppe & C. S.P.A.**, IBAN: **IT 78 H 03440 03006 0000000001068** – Banco Desio – specificando nella causale del bonifico **“Prof. Del. Alessandro Pagliula, Es. Imm. RGE 281/2024, lotto unico, asta del 24 Ottobre 2026 - Tribunale di Perugia- versamento cauzione”**

9) la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già al momento del deposito dell'offerta per cui è consigliabile effettuare il versamento qualche giorno prima; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10%

del prezzo offerto; la copia della contabile del bonifico dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

11) Il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

12) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando;

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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica:

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso,

ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

- 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;

- 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 del prezzo base si opera come segue:

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

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

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'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, pertanto la **gara avrà inizio** dopo l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

- 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;
- 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 € 1.000.000,001;
- Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;
- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi dieci minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori dieci 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 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

15) 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) originale della **procura speciale notarile**, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

16) 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;

17) 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 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 vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del G.E., può concordare con il 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

18) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, compresa l'iva se dovuta, 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 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.

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.

Nel caso in cui la somma versata per le spese presunte sia superiore a quelle effettivamente sostenute, la differenza verrà successivamente restituita, mentre nel caso in cui fosse necessario versare un'integrazione delle spese, queste dovranno essere versate entro 10 giorni dalla richiesta da parte del delegato.

SALDO PREZZO

19) Il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.**

20) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato 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 mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 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).

21) Essendo l'immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art

38 del Dlgs 10 settembre 1993 n. 3858, **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 , 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 procedura giudiziale del debitore esecutato a copertura di 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;

22) 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 di 120 giorni o di quello minore indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione **con incameramento della cauzione**; analoga rimessione 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.;

23) 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 sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

ULTERIORI PRECISAZIONI

24) 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;**

25) 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; 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;

26) 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;

27) 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 o di liquidazione giudiziale, a cura e spese della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che **l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento**, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, **degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;**

28) qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

29) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità (www.astalegale.net);

30) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

31) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visitare il bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il **Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia** (mail: visite@ivgumbria.com, Tel 075 5913525) o presso lo studio del Professionista delegato, Dott. Alessandro Pagliula, Strada Fontana Trinità 1/A, Perugia, Tel. 075 5172389 – cell. 3931930111.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

32) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex articolo 594 c.p.c. di almeno 60 giorni prima (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, e comunque con riferimento a quanto previsto in ordinanza.

2) pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine previsto per l'avviso di vendita prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET (<https://www.astalegale.net/>) in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.

3) salvo diverso provvedimento, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- 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;

- 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 Perugia sito internet).

33) Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori esecutati;

34) Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante della protezione dei dati personali- "pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

35) Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o a cura del Cancelliere o del G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

36) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 15.07.2026

Il Delegato alla vendita

Dott. Alessandro Pagliula

