

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **n. 309/2024 R.G.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Sara Fioroni**

CREDITORE PROCEDENTE: **OLYMPIA SPV S.r.l. e per essa DO VALUE S.p.A.**

DEBITORE ESECUTATO: **#OMISSIS#**

PROFESSIONISTA DELEGATO: **Avv. Dario Tarantino**

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **Società RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Dario Tarantino, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento emesso in data 18 novembre 2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni.

AVVISA CHE

il giorno 16 giugno 2026 ore 10.00

presso il suo studio in Perugia Via Romeo Gallenga 82, procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona ex art. 24 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal **#OMISSIS#** alla quale si rinvia anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net

LOTTO UNICO

I beni oggetto di stima, di piena proprietà di Franceschini Giordano, sono costituiti da un appartamento al primo piano di un edificio pluripiano situato nel

Comune di #OMISSIS# oltre ad una corte di pertinenza al piano terra.

Il lotto è così censito:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (PIANO PRIMO)

Categoria #OMISSIS#; Classe #OMISSIS#; consistenza: #OMISSIS#;

Catasto fabbricati del Comune di #OMISSIS# Foglio #OMISSIS#, Particella

#OMISSIS#, sub #OMISSIS#; graffata con particella #OMISSIS# sub #OMISSIS#;

con la particella #OMISSIS# e con la particella #OMISSIS#, sub #OMISSIS#.

Rendita: #OMISSIS#.

CORTE DI PERTINENZA (PIANO TERRA)

Catasto terreni del Comune di #OMISSIS#, Foglio #OMISSIS#, Particella

#OMISSIS#.

Confini: #OMISSIS#

DISPONIBILITÀ DEL BENE.

[...] *In sede di sopralluogo - si legge nella relazione peritale - l'esecutato produceva con contratto di comodato di immobile ad uso abitativo alla Sig.ra*

#OMISSIS# con validità dal 08/01/2024 al 08.01.2026. Il 3 dicembre 2025 l'IVG

ha depositato un'istanza al G.E. per l'emissione dell'ordine di rilascio

dell'immobile occupato. In pari data il G.E. ha ordinato [...] Al debitore, agli

occupanti, nonché a qualunque terzo occupi, con titolo non opponibile alla

procedura gli immobili siti in #OMISSIS# di consegnare tali beni, liberi da

persone e cose, al Custode Giudiziario.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Nella perizia si legge: [...] *La relazione notarile allegata al presente procedimento e l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente hanno rilevato,*

al 13/02/2025 e per quanto di interesse nel ventennio, i seguenti vincoli e oneri

giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura (Allegato 3):

- ANNOTAZIONE N. #OMISSIS# trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di #OMISSIS# di formalità; favore: #OMISSIS# nato a #OMISSIS# per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: #OMISSIS# per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- ANNOTAZIONE N. #OMISSIS# trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di #OMISSIS# di formalità; atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito dott. #OMISSIS#; favore: #OMISSIS# per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro #OMISSIS# per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- ANNOTAZIONE N. #OMISSIS#, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo per totali Euro 138.336,00 a garanzia di capitale pari a Euro 92.224,00 concesso con atto a rogito notaio #OMISSIS# in data #OMISSIS#, Repertorio numero #OMISSIS#, a favore di #OMISSIS# con sede in #OMISSIS#, contro F #OMISSIS#, per la piena proprietà dei beni in oggetto.

- ANNOTAZIONE N. #OMISSIS# restrizione di beni al n. #OMISSIS# di formalità.

- TRASCRIZIONE N. #OMISSIS#, Repertorio numero #OMISSIS#, ipoteca della riscossione in favore di #OMISSIS#, contro #OMISSIS#, per totali Euro 838.629,60 a garanzia di capitale pari a Euro 419.314,80.

- ANNOTAZIONE N. #OMISSIS#, pignoramento immobiliare in favore di #OMISSIS#, con sede in #OMISSIS#, contro #OMISSIS#, per la piena proprietà complessiva dei beni di cui al Catasto fabbricati del Comune di #OMISSIS#, Foglio #OMISSIS#, Particella #OMISSIS#, sub #OMISSIS#; graffata con particella #OMISSIS#, sub #OMISSIS#, con la particella #OMISSIS# e con la particella #OMISSIS#, sub #OMISSIS# e Catasto terreni del Comune di #OMISSIS#, Foglio

#OMISSIS#, Particella #OMISSIS#.

* * *

Valore stimato del lotto: € 34.907,50

Prezzo base: € 35.000,00

Offerta minima: € 26.250,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

* * *

Il custode giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'IVG Perugia che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati, senza impegno alcuno, previa richiesta ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

* * *

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 15i del D.M. n. 32 del 06.02.2015 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 <http://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 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. Nel caso in cui l'offerente non corrisponda al presentatore dell'offerta, dovrà essere allegata procura rilasciata dal primo in favore del secondo tanto alla eventuale firma quanto alla presentazione dell'offerta.

5) L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16.00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, accedendo al sito **pst.giustizia.it** tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario.

6) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta (15 giugno 2026) mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Pertanto:

- 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;

- una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica;

- 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, poichè non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;

- le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

8) L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) se l'offerente è persona fisica, dovranno essere indicati 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 minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto, 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 giustificano 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. **Se l'offerta è formulata da più offerenti**, che

partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle

diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la

procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica

certificata. La procura . redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura

privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine,

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 ¼; d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali (c.d.

“prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo

prezzo; **e)** 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; **f)** il termine di

pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere

superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione. **g)**

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del

presente avviso;

9) 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 minorenni, 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 giustificano i poteri; - copia della

documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile

di avvenuto pagamento);

- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il

codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del

Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad

esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso

deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle

regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International

Organization for Standardization;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere

allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

10) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita telematica - IBAN: IT78H034400300600000001068 intestato a Ricco Giuseppe & C. SpA specificando nella causale del bonifico "Tribunale di Perugia R.G. n. 309/2024 - lotto unico - versamento cauzione".

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto (allegando ricevuta di versamento) già al momento del deposito dell'offerta; **la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

La cauzione versata verrà:

- trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento.

- trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario.

- restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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) SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

a) APERTURA BUSTE, ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle

offerte telematiche presentate, aprirà le buste ed esaminerà le offerte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, utilizzando il portale del gestore della vendita.

- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

- 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 (<https://ivgumbria.fallcoaste.it>).

b) SVOLGIMENTO DELLA GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI IN CASO DI GARA.

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra di una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- 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 al prezzo base si opera come segue:

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

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

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE: 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, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 (dieci) minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 (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.**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

c) AGGIUDICAZIONE

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

12) 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.

13) 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 eventuali 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;

14) 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, il cui IBAN verrà comunicato dal delegato. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

15) 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.

16) SPESE

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 e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine da costui indicato per il saldo prezzo (in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

17) SALDO PREZZO E SPESE

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

- il saldo prezzo e le spese, 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 caso in cui il creditore procedente è un istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario ex art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, potrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo successivo, sul c/c della procedura.

L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda

subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato

assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs. N. 385/93).;

- 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 con incameramento della cauzione;

- 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.

18) ULTERIORI PRECISAZIONI

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;

- 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;

- 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- l'immobile è 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 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..

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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;

- ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà 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;

- le disposizioni delle leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sul siti internet della società incaricata per la pubblicità (www.astalegale.net, www.tribunale.perugia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it);

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

19) PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia - in tempo utile - per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopraindicato mediante:

- 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.

- pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato o dal

custode giudiziario.

Perugia, 10 febbraio 2026

Professionista delegato

Avv. Dario Tarantino