

AVV. ENRICO MENICHETTI
06123 PERUGIA – PIAZZA IV NOVEMBRE, 10
LOGGE DI SAN LORENZO - TEL. 075.5094670
enrico.menichetti@avvocatiperugiapec.it
avv.enricomenichetti@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III Sez. Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GE Dott.ssa Giulia Busti - RGE n. 57/2021

2WORLDS S.r.l. e per essa la mandataria PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A.,
rappresentata e difesa dagli Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani

CONTRO

(Omissis)

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Enrico Menichetti con Studio in Perugia, Piazza IV Novembre 10,
Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-
bis c.p.c., giusta Ordinanze del 5/05/2022 e del 19/12/2025 a firma del Giudice delle
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia

RENDE NOTO

che saranno posti in VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA i beni
immobili come appresso descritti, con le seguenti modalità:

♣ **il giorno 16/07/2026 ore 16:00** apertura delle buste telematiche ed esame
delle offerte presso lo Studio del Professionista Delegato;

♣ **in caso di pluralità di offerte**, all'esito della verifica formale e sostanziale
delle offerte pervenute, si terrà l'eventuale **gara telematica con modalità asincrona** sul
portale www.gorealbid.it del Gestore della vendita telematica GOBID.IT alle condizioni
di seguito riportate

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO n. 1

Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a (Omissis), su complesso immobiliare
avente destinazione ricettiva, sito in Comune di Magione, Frazione San Feliciano, strada
della Santocchia n. 13, censito al **C.F. del Comune di Magione al foglio n. 35:**

- **particella n. 635**, categoria D/2, rendita € 8.787,00;

- **particella n. 636 sub. 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 15,18.

Le aree di sedime e pertinenziali sono altresì censite al **C.T. del predetto Comune al:**

Foglio n. 35:

- **particella n. 1040**, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie 747 mq, R.D. € 0,58, R.A. € 0,27;
- **particella n. 1042**, qualità bosco misto, classe 2, superficie 2.208 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 0,23;
- **particella n. 1043**, qualità bosco misto, classe 2, superficie 62 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,01;
- **particella n. 1044**, qualità uliveto, classe 3, superficie 61 mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,05;
- **particella n. 1045**, qualità uliveto, classe 3, superficie 78 mq, R.D. € 0,141, R.A. € 0,06;

Foglio 41:

- **particella n. 2087**, qualità uliveto, classe 3, superficie 446 mq, R.D. € 0,81, R.A. € 0,35, così per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a 3.602 mq.

Il Lotto 1 comprende un edificio principale, ex colonico, ristrutturato intorno al 2005 e suddiviso in quattro appartamenti vacanze, oltre a locali e servizi di uso comune; un annesso ex fienile, con possibilità di ampliamento e cambio di destinazione d'uso; una vasca natatoria con locali e spazi tecnici al piano interrato; il tutto posto in zona collinare, caratterizzata da notevole e pregevole panoramicità; il complesso si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, nonché libero da vincoli per l'eventuale immediato utilizzo.

In forza dell'Ordinanza GE Trib. Perugia 19/12/2025, non sono ricomprese nel Lotto 1 i seguenti terreni pertinenziali: C.T. del predetto Comune al Foglio n. 35, particella n. 635, ente urbano, superficie catastale 4.461 mq e particella n. 636, ente urbano, superficie catastale 93 mq.

A confine con: (Omissis), via pubblica, s.a.

Prezzo di stima del Lotto n. 1 (senza i due terreni pertinenziali da ultimo indicati):

€ 750.250,00

Prezzo base d'asta del Lotto n. 1 come da Ordinanza GE Trib. Perugia 19/12/2025:

€ 675.500,00 che costituirà il prezzo-base della vendita senza incanto.

Offerta minima: € 506.625,00 (pari al 75% del prezzo-base d'asta).

Stato di occupazione dei beni del Lotto n. 1: come risulta dalla Relazione del Custode IVG del 13/12/2021 e del 10/11/2022, i beni risultano occupati dalla Società debitrice che vi svolge la propria attività commerciale/ricettiva. Come risulta dalla Perizia di stima redatta dal CTU Dott. Agr. Paolo Pizzichelli, non risultano contratti di locazione in essere.

LOTTO n. 2

Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a (Omissis), su villetta in corso di costruzione allo stato grezzo, con corte pertinenziale, sita in Comune di Magione, Frazione San Feliciano, strada della Santocchia snc, censita al **C.F. del Comune di Magione:**

Foglio n. 41:

- **particella n. 2084**, categoria "in corso di costruzione", senza rendita.

Le aree di sedime e pertinenziali sono altresì censite al **C.T. del predetto Comune:**

Foglio n. 41:

- **particella n. 2084**, ente urbano, superficie catastale 1.721 mq;

- **particella n. 2086**, qualità uliveto, classe 3, superficie 156 mq, R.D. € 0,28, R.A. € 0,12;

- **particella n. 2089**, qualità bosco misto, classe 2, superficie 75 mq, R.D. € 0,06, R.A. € 0,01;

- **particella n. 2090**, qualità bosco misto, classe 2, superficie 368 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,04,

così per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a 2.320 mq.

L'edificio tipo villetta, allo stato grezzo ed elevato su due livelli, è destinato secondo l'ultimo progetto approvato, ad ospitare due unità abitative; in corrispondenza della particella n. 2090 è già presente la predisposizione per l'accesso carrabile da strada della Santocchia.

A confine con: (Omissis), via pubblica da più lati, s.a.

Prezzo di stima Lotto n. 2: € 99.630,00.

Prezzo base d'asta del Lotto n. 2 come da Ordinanza GE Trib. Perugia 19/12/2025:

€ 89.667,00 che costituirà il prezzo-base della vendita senza incanto.

Offerta minima: € 67.250,25 (pari al 75% del prezzo-base d'asta).

Stato di occupazione dei beni del Lotto n. 2: come risulta dalla Relazione del Custode IVG del 13/12/2021, i beni risultano occupati dalla Società debitrice. Come risulta dalla Perizia di stima redatta dal CTU Dott. Agr. Paolo Pizzichelli, non risultano contratti di locazione in essere.

* * *

FISSA

per il giorno **16/07/2026 alle ore 16:00**, presso il proprio Studio in Perugia, Piazza IV Novembre 10, la vendita dei beni sopra descritti al seguente prezzo ed alle seguenti condizioni:

1. Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto con modalità telematica asincrona come segue:

Lotto n. 1, come sopra descritto, al prezzo base di € **675.500,00**

Offerta minima ammessa: € **506.625,00** pari al 75% del prezzo base d'asta.

Lotto n. 2, come sopra descritto, al prezzo base di € **89.667,00**

Offerta minima ammessa: € **67.250,25** pari al 75% del prezzo base d'asta.

I prezzi di ciascun Lotto sono da intendersi in regime di esenzione IVA previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del d.P.R. n. 633 del 1972 non avendo la Società cedente espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione IVA (cfr. Corte Cass. Civ., Sez. Trib. ordinanza n. 17488 del 19 giugno 2023).

2. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Modalità di presentazione dell'offerta

3. L'offerta di acquisto andrà depositata 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/>.

4. 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>.

5. 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.

6. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione della vendita 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>.

7. Ai sensi dell'art. 571 C.p.c. 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) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; 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 una Società o una persona giuridica, copia del documento (es. visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) dichiarazione della residenza o elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

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

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

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

h) documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) dell'importo a titolo di cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della Vendita di seguito indicato.

Modalità di presentazione della cauzione e suo ammontare

9. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul seguente conto corrente del Gestore della Vendita: IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 intestato a Gobid International Auction Group Srl., con causale "Tribunale Perugia RG 57/2021 -

Versamento cauzione - Lotto n. ____ [indicare numero del Lotto per il quale la cauzione è versata]”.

La cauzione, **a pena di inefficacia della offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta.

La cauzione dovrà essere di importo **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

Modalità di svolgimento della vendita

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. L’aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il Professionista Delegato dovrà immediatamente dopo la aggiudicazione comunicare all’aggiudicatario l’importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato salvo conguaglio dall’aggiudicatario entro 120 giorni dall’aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l’aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell’offerta un termine più breve. 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.

12. Salvo quanto disposto nel successivo punto 13, gli importi del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell’offerta, mediante bonifici bancari sui rispettivi conti correnti accesi presso Unicredit, Filiale di Perugia, Corso Vannucci n. 39, Perugia intestati a “Tribunale di Perugia”, alle coordinate IBAN e con le causali che verranno fornite dal Professionista Delegato all’aggiudicatario. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

13. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il Professionista Delegato calcolerà approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte delle somme dovute alla procedura per spese ed eventuale liberazione degli immobili dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

14. 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 Professionista Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 C.p.c. con incameramento della cauzione.

Deliberazioni sulle offerte

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

16. Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

17. 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.

18. **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 consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare gli immobili a prezzo superiore, il Professionista Delegato può segnalare al GE 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 circostanza 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.

19. **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 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo non inferiore:

- per il Lotto n. 1 ad € 5.000,00 a pena di inefficacia;
- per il Lotto n. 2 ad € 1.000,00 a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione 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.

20. 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.

21. 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

22. 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.

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

24. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al Professionista Delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

25. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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.

26. 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.

27. 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.

28. Sulla base delle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magione ed allegato alla Perizia di Stima a firma del CTU Dott. Agr. Paolo Pizzichelli, cui si rinvia per maggiori informazioni, risulta che:

- Il P.R.G. - Parte Strutturale inserisce le aree di cui le particelle n. 1042, 1043, 1044/parte, 1040/parte e 635/parte del foglio 35, nonché le aree di cui le particelle 2090/parte e 2084/parte del foglio 41 in zona Aree Boscate. Inserisce inoltre le aree di cui le particelle n. 636, 1045, 1044/parte, 635 parte e 1040/parte del foglio 35, nonché le aree di cui le particelle n. 2086, 2087 e 2084/parte in Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) L.R. 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) L.R. 1/2015.

Inserisce inoltre le particelle n. 2089, 2084/parte e 2090/parte in zona destinata a Strada di P.R.G.

- La Variante Generale al P.R.G.. Parte Operativa inserisce le aree di cui le particelle n. 636, 1045, 1044/parte, 635/parte e 1040/parte del foglio 35, nonché le particelle n. 2086, 2087 e 2084/parte all'interno della Zona B0 - prevalentemente residenziale di completamento. Inserisce inoltre le particelle n. 1044/parte, 635/parte e 1040/parte nonché le particelle n. 2084/parte e 2090/parte del foglio 41 in Zona Boscata (coincidenti CTR e PTCP). Inserisce infine le particelle n. 2084/parte, 2089 e 2090/parte all'interno di zona destinata a Strada di P.R.G.

29. 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

30. 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.

31. 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.

32. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.

33. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

34. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

35. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line.

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

37. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

38. Per tutto quanto non previsto dal presente Avviso, si applicano le vigenti norme di legge e quanto previsto nell'Ordinanza di vendita.

39. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al GE, o a cura del Cancelliere o del GE, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato nell'Ordinanza di delega.

40. Della vendita verrà data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante le seguenti pubblicazioni del presente Avviso:

- 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.

41. Per eventuale assistenza da parte del Gestore della vendita telematica Gobid.It in fase di redazione e deposito dell'offerta telematica e della gara telematica, potrà essere inviata mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com, oppure potrà essere contattato il seguente numero 02 86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali.

42. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, oppure contattando il nominato Custode I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Via A. Biagini 5, Ponte Felcino, Perugia, tel. 075.5913525, oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it alla voce "Vendite giudiziarie" link "Astalegale.net".

Perugia, 2 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Enrico Menichetti