

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
VIII AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare R.G.: 185/2022
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni
Creditore procedente: Kruk Investimenti Srl + 5
Debitore esecutato: - *omissis* -
Professionista Delegato: Avv. Francesco Latini
Gestore vendita telematica: Ricco Giuseppe Spa
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

* * *

Il sottoscritto Avv. Francesco Latini professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 15/6/2023 e del 30/10/2024 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni

AVVISA

CHE IL GIORNO 5 GIUGNO 2026 ALLE ORE 11:00

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli articoli 571 ss c.p.c dei lotti di seguito indicati, con gara in caso di più offerenti. La vendita avverrà con **modalità telematiche** ex art. 569 cpc e art. 161 ter disp. att. cpc mentre l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà in modalità **asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Sarà posta in vendita la piena proprietà del seguente immobile:

- **LOTTO UNO:** unità immobiliari, situate in Bastia Umbra, Viale del Popolo n. 58, destinate a civile abitazione (part. 95, sub. 8), con relativa corte, stalle e magazzino (part. 107, sub. 7), stalle e tettoia (part. 107, sub. 4 e part. 281, sub.1), nonché rata di terreno agricolo (part. 47) situata nelle immediate vicinanze dei fabbricati; il tutto catastalmente individuato come segue:

Comune di Bastia Umbra – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
3	95	8	A/7	16 vani	1.156,86
3	107	7	C/2	84 mq	221,25
3	107	4	C/6	50 mq	111,04
3	281	1	C/2	82 mq	215,98

Comune di Bastia Umbra – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Redd.Dom.€	Redd. Agr. €
3	47	Semin. arbor.	1	00.63.86	47,82	36,28

Prezzo base lotto: € 209.587,7 (euro duecentonovemilacinquecentoottantasette/sette, pari al prezzo base della precedente asta ridotto del 25% come da ordinanza di delega).

Offerta Minima: (75% del prezzo base d'asta): **157.190,62** (euro centocinquantesette milacentonovanta/62)

Rilancio minimo: 1.000,00 €

Cauzione: 10% prezzo offerto

Gravami, regolarità urbanista e catastale: Si rinvia agli atti della procedura ed in particolare alla Relazione di Stima a firma dell'esperto Dott. Agr. Matteo Pennacchi del 13 Maggio 2023, e relative integrazioni del 5/10/2023 e del 20/12/2024, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Sul punto, si avverte che, proprio dalla summenzionata CTU e dalle integrazioni della stessa, **emerge che due trascrizioni** relative a domande revocatorie (di cui all'allegato 7 e 8 della medesima CTU), **rimarranno a carico dell'acquirente** al pari di **una trascrizione relativa alla cessione di diritti edificatori** ex art. 2643 n. 2 bis cc e **relativa annotazione** (di cui rispettivamente agli allegati 6 e 5 della CTU). Inoltre sussiste un **diritto di abitazione** a favore di MC opponibile alla procedura (come da integrazione Ctu del 20/12/2024).

Le perizie sono consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://astalegale.net> – <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato in forza del diritto di abitazione. L'ordine di liberazione è stato sospeso dal Ge con ordinanza del 8/4/2025.

Custode: IVG Distretto Corte di Appello di **Perugia**, Via Biagini 5, Ponte Felcino (Pg), CF: GRG LLD 41E 22G 478C, mail: visite@ivgumbria.com, ivg@ivgumbria.com; tel.: 075/5913525; 075/3759749 (numero verde).

- **LOTTO DUE:** unità immobiliari con destinazione agricola, costituite da due stalle con annessa vasca per la raccolta delle acque ed una vasca per il contenimento dei reflui zootecnici, un locale tecnico ed un magazzino; perimetralmente a detti fabbricati si sviluppano alcune rate di terreno agricolo; il tutto catastalmente individuato come segue:

Comune di Valfabbrica – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
--------	------------	------------	-----------	-------------	-----------

84	123	1	D/1	-	3.981,88
84	123	2	C/2	148 mq	152,87

Comune di Valfabbrica – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Redd.Dom.€	Redd. Agr. €
84	1	Bosco ceduto	1	00.29.90	2,78	0,93
84	2	Seminativo	3	01.05.10	21,71	46,14
84	5	Semin.Arbor.	3	00.29.80	6,16	12,31
84	6	Uliveto	2	00.38.20	9,86	8,88
84	7	Bosco ceduto	2	01.16.45	7,22	3,61

Prezzo base lotto: € 105.679,69 (euro centocinquemilaseicentoseptantanove/69).

Offerta Minima: (75% del prezzo base d'asta): € **79.259,76** (euro settantanovemiladuecentocinquantanove/76).

Rilancio minimo: 1.000,00 €

Cauzione: 10% prezzo offerto

Gravami, regolarità urbanista e catastale: Si rinvia agli atti della procedura ed in particolare alla Relazione di Stima a firma dell'esperto Dott. Agr. Matteo Pennacchi del 13 Maggio 2023, e relativa integrazione del 5/10/2023, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Sul punto, si avverte che, proprio dalla summenzionata CTU e dall'integrazione della stessa, **emerge che due trascrizioni** relative a domande revocatorie (di cui all'allegato 7 e 8 della medesima CTU), **rimarranno a carico dell'acquirente.**

La perizia è consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://astalegale.net> – <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

Stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta occupato da – *omissis*.

Custode: IVG Distretto Corte di Appello di **Perugia**, Via Biagini 5, Ponte Felcino (Pg), CF: GRG LLD 41E 22G 478C, mail: visite@ivgumbria.com, ivg@ivgumbria.com; tel.: 075/5913525; 075/3759749 (numero verde).

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Chiunque può partecipare alla vendita eccetto il debitore.

2. Le offerte 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 di 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 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 11.00 del giorno 4 Giugno 2026** (giorno precedente l'apertura delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale asta) 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. La società **Ricco Giuseppe Spa** gestirà la vendita telematica tramite il proprio portale **al sito www.ivgumbria.fallcoaste.it**
7. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo aste@fallco.it oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero **0444346211**
8. 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., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.
9. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della procedura Ricco Giuseppe & C. Spa di seguito indicato: **IBAN IT78H0344003006000000001068** (Banco Desio), con la seguente causale: "*Tribunale di Perugia, Rg 185/2022, lotto, Ottava Asta del 5 Giugno 2026, professionista delegato: Avv. Francesco Latini; - versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere pertanto allegata all'offerta). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle

somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

10. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00 pagabile telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale**; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo alleggerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

11. L'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale a pena di inammissibilità, **dovrà contenere:**

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che 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 agisce quale legale rappresentante di società o quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede, la partita iva, il codice fiscale e dovrà essere prodotto il certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità della 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.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;

- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- j) il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.

12. All'offerta dovranno in ogni caso essere **allegati**:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
- b) copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
- c) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- d) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- e) 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;
- f) se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- g) 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;
- h) dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

13. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti

offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

*

Esame e deliberazioni sulle offerte

14. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **5 Giugno 2026 ore 11.00** presso lo studio professionale del sottoscritto Professionista Delegato.

15. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

16. Il professionista delegato referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale saranno 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.

17. In caso di offerta unica:

a) in uno **qualsiasi degli esperimenti di vendita**, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;

b) nel corso **del primo** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

i. il professionista delegato disporrà, 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), purché specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

ii. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentissero di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

iii. il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

18. In caso di **offerta unica** nel corso degli esperimenti di vendita **successivi al primo**: qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- i. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- ii. se nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

19. In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisito del medesimo bene, si procederà a **gara con modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione

20. La gara 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 di seguito stabilito**, a pena di inefficacia, pari ad € 1.000,00 a rilancio.

21. Qualora venissero 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.

22. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno stesso della gara ovvero 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 seguenti disposizioni:

- a) Il bene sarà senz'altro aggiudicato 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;
- b) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- c) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

*

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- 23.** In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- 24.** L'aggiudicatario dovrà, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, **ovvero entro il minor termine indicato in offerta**, versare in unica soluzione, **il saldo prezzo** sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **oltre alle spese ed oneri della procedura** (secondo la quantificazione del Professionista delegato alla vendita pari, indicativamente, al 20% del prezzo di aggiudicazione).
- 25.** **Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese** nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario **comporterà** – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - **la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione**, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- 26.** **Gli effetti traslativi** si produrranno solo al momento dell'emissione del **decreto di trasferimento** da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- 27.** Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 28.** Il pagamento delle **spese condominiali** è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

*

Condizioni di vendita

- 29.** 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.
- 30.** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 31.** 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, depositando originale della

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

32. 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.

33. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari/fiscali conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015, nello stesso termine previsto per il saldo prezzo.

34. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

35. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento e degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura in pre-deduzione; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione fermo restando che il professionista potrà comunque richiedere in ogni momento una integrazione del fondo spese, ove necessario. 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.

36. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e **delle spese**, dovrà essere versato, entro il termine massimo 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.

37. **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 provvederà a calcolare 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 delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte 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.

38. 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 di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

39. 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 cpc nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dicitura *«rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al decreto di 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 mutante 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 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente divieto 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**.

40. 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.

*

Ulteriori precisazioni delle condizioni di vendita

41. 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.

42. 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.

43. 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.

44. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**. Rimarranno, invece, a **carico dell'acquirente i gravami evidenziati nella CTU** già in precedenza segnalati.

45. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, **la liberazione dell'immobile** sarà attuata in conformità a quanto stabilito dal Giudice nell'ordinanza di delega e comunque nell'osservanza delle disposizioni di legge vigenti (art. 560 cpc).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

46. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.

47. 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, come già specificato.

48. 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 dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Perugia, Via Fiume n. 17.

* * *

PUBBLICITÀ

49. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine previsto 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 I e 631 bis c.p.c. 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 esperimento di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi; **2) Pubblicità internet** ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, **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 salvo diverso provvedimento.

50. Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato; in caso di difformità tra le disposizioni del presente avviso di vendita e le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, troveranno applicazione queste ultime.

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

52. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode o dal Professionista Delegato.

53. Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

54. Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Perugia, 20 Febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Latini