

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 226/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore Procedente: BCC NPLS 2018 S.r.l., per essa SPECIAL GARDANT S.p.A.

Creditori intervenuti: - AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Debitore esecutato: omissis

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

Professionista delegato: Avv. Eliana De Martinis

Gestore della vendita telematica: GOBID.IT

Il sottoscritto Avv. Eliana De Martinis, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 18.12.2025,

AVVISA

che il giorno **17 luglio 2026 alle ore 12,00**, presso il suo studio a Perugia, via Alessi n. 19, tramite il portale www.gobidreal.it del Gestore delle Vendite GOBID.IT si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti di seguito descritti ed al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

Tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e ss. 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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su bene immobile ubicato in Bastia Umbra (PG), Via delle Tuje, lato Via dei Salici, intestato a *OMISSIS* censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG) al foglio 18 part 1685 sub 1 - PT e 1P - cat. D/1; R.C. € 4.278,00.

Confini:

A Nord: Sub. 2, stessa intestazione e oggetto di stessa esecuzione.

A Sud, Ovest ed Est: Sub 3, corte.

L'immobile, destinato ad attività produttiva/artigianale (525 mq opificio e 85 mq uffici), è una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da due piani fuori terra oltre ad un sottotetto parzialmente visitabile. Le facciate esterne sono in elementi prefabbricati con finitura a graniglia lavata, sui colori delle terre. Lo stato di conservazione è in generale buono e non necessita di manutenzione straordinaria. Uffici e locali accessori: condizioni mediamente buone, con finiture datate.

Accessi: ingresso carrabile per mezzi pesanti e ingresso pedonale separato.

Il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa della corte, quale BCNC iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 18 part 1685 sub 3, bene comune al lotto 2.

Fabbricato non riunito in condominio, pertanto, non esistono oneri ordinari/straordinari di natura condominiale.

Stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Regolarità della documentazione Edilizia e Catastale - Regolarità Edilizia: la documentazione Edilizia e Catastale è regolare, salvo le planimetrie che risultano incongruenti con lo stato dei luoghi. Le difformità che si registrano sono rubricabili come diversa distribuzione degli spazi interni e senza aumento di superficie. Le stesse sono sanabili con adeguata pratica edilizia.

Prezzo base d'asta: € 278.000,00 (euro duecentosettantottomila/00).

Offerta minima: € 208.500,00 (euro duecentottomilacinquecento/00)

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su bene immobile ubicato in Bastia Umbra (PG), Via delle Tuje, intestato a *OMISSIS* censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG) al foglio 18 part 1685 sub 2 - PT e 1P - cat. D/1; R.C. € 4.278,00.

Confini:

A Nord: Ovest ed Est: Sub 3, corte.

A Sud: Sub. 1, stessa intestazione e oggetto di stessa esecuzione.

L'immobile, destinato ad attività produttiva/artigianale (525 mq l'opificio e 85 mq uffici), è una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da due piani fuori terra oltre ad un sottotetto parzialmente visitabile. Le facciate esterne sono in elementi prefabbricati con finitura a graniglia lavata, sui colori delle terre. Lo stato di conservazione è in generale buono e non necessita di manutenzione straordinaria. Uffici e locali accessori: condizioni mediamente buone, con finiture datate.

Accessi: ingresso carrabile per mezzi pesanti e ingresso pedonale separato.

Il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa della corte, quale BCNC iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 18 part 1685 sub 3, bene comune al lotto 1.

Fabbricato non riunito in condominio, pertanto, non esistono oneri ordinari/straordinari di natura condominiale.

Stato di occupazione degli immobili: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Regolarità della documentazione Edilizia e Catastale - Regolarità Edilizia: la documentazione Edilizia e Catastale è regolare, salvo le planimetrie che risultano incongruenti con lo stato dei luoghi. Le difformità che si registrano sono rubricabili come diversa distribuzione degli spazi interni e senza aumento di superficie. Le stesse sono sanabili con adeguata pratica edilizia.

Al subalterno 2 i locali posti al piano terra sono effettivamente divisi come da CILA presentata al comune di Bastia Umbra, ma non sono state aggiornate le planimetrie catastali.

Prezzo base d'asta: € 278.000,00 (euro duecentosettantottomila/00).

Offerta minima: € 208.500,00 (euro duecentottomilacinquecento/00)

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

INFORMAZIONI E RICHIESTA VISIONE DEGLI IMMOBILI

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione di ciascun lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di stima agli atti della procedura, redatta dal CTU Geom. Cristian Cecchetti, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, oltre alle servitù attive e passive.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata della pubblicità (astalegale.net ed altri).

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato Avv. Eliana De Martinis (Studio in Perugia, Via Alessi n. 19 tel. e fax 075.5725001) o presso il Custode.

E' possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> (portale delle vendite pubbliche) usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile" o contattando direttamente il custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA ai seguenti recapiti: 075/5913525 email: visite@ivgumbria.com.

MODALITA' 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/>.
- 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 - ovvverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro **le ore 12 del 16 luglio 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>.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale speciale o generale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c., munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

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

- 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società, di cui dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva, i suoi poteri dovranno risultare da certificato camerale o da delibera di conferimento dei poteri;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- la dichiarazione di elezione di domicilio o residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia.

In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

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

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita avente il seguente **IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486 intestato a Gobid International Auction Group Srl, con la seguente causale "Tribunale di Perugia es. imm. 226/2024 RG" e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.**

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nel presente bando, non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

15) Modalità:

****In caso di offerta unica:***

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

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

- qualora specifiche 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. 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:

€ 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00.

- 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;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:
- 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

16) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando, anche tramite pec,

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

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

18) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte 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 giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo

di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla aggiudicazione e dovrà essere versato dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

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.

SALDO PREZZO

20) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – 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.

21) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

22) Nel termine fissato per il versamento 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 decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi dei attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

23) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

- al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

24) 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

25) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

26) 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.

27) 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.

28) 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.

29) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, 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.

30) 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.

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

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

32) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.

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

Perugia, 17 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Eliana De Martinis