



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.: 130/2024

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIULIA BUSTI

Creditore procedente: **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** (c.f. 04970410264)
con avv. Roberto Malizia

Debitore executato: - *Omissis* -

Professionista Delegato: AVV. FRANCO COSCIA

Custode Giudiziario: IVG PERUGIA

Gestore vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Franco Coscia, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c., nominato con provvedimento reso in data 18/03/2025 nella procedura esecutiva **R.G. 130/2024**, promossa da **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** (avv. Roberto Malizia), contro - *Omissis* -,

visto quanto stabilito con ordinanza resa in data 18/03/2025;

visto l'esito deserto dell'esperimento di vendita concluso in data 10/03/2026

DISPONE

che il giorno

28 luglio 2026 ORE 15:00

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e ai prezzi base ivi indicati;

che 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 l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per la **quota di 1/1** in capo a - *Omissis* - su Locale con destinazione urbanistica a "soffitta non residenziale" situato nel **Comune di Panicale** in via della Resistenza 132/A – Fraz. Tavernelle, posto al quinto piano di un fabbricato costruito in cemento armato e con copertura a padiglione con manto di copertura con coppi e tegole, dotato di ascensore fino al quarto piano. L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante; l'impianto termico presenta una caldaia autonoma a





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

gas metano e CDZ monosplit elettrico; l'impianto idraulico risulta funzionante; gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro doppio e avvolgibili in PVC con zanzariera. Le finiture dell'immobile sono nella media, con pavimenti in piastrelle simil cotto. L'appartamento è suddiviso in ingresso, una cucina, una sala da pranzo, bagno, due camere da letto e ripostiglio. L'immobile presenta alcune difformità catastali riconducibili a modifiche di pareti divisorie interne non strutturali e sono visibili tracce di muffa sulle pareti esterne del soggiorno. Secondo quanto riferito dal Perito del Tribunale, il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità dell'immobile è determinabile in euro 3.000,00 per sanatorie urbanistiche e catastali, lasciando la destinazione d'uso a "soffitta"; viene inoltre ipotizzata la possibilità di trasformare l'unità immobiliare in residenziale, previa una sanatoria con Cambio d'uso, stimando i costi per dette opere in circa 10.000,00 euro. L'amministratore del Condominio ha riferito che, alla data di redazione della perizia di stima, sono preventivate per l'intero anno spese ordinarie di circa Euro 450,00 ed i millesimi di proprietà sono pari a 9,394.

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Panicale (PG) al Foglio 68, particella 457, sub 101 categoria catastale **A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 195,22.

CONFINI: sub 102, sub 103, via pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare

VALORE DI STIMA: **Euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00)**

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a - **Omissis** - su locale commerciale situato in via Piazza Magenta, 2 in Fraz. Tavernelle nel **Comune di Panicale (PG)** attualmente utilizzato come Bar. L'immobile è ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza per il quale non è costituito il condominio. Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via denominata via del Commercio posta nel centro della Fraz. di Tavernelle nel Comune di Panicale. La struttura portante dell'edificio è in muratura con tetto caratterizzato da manto di copertura in tegole coppo, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e risultano in buone condizioni di manutenzione. All'interno dei locali sono presenti pavimenti in piastrelle in gres porcellanato; gli impianti elettrici sono sottotraccia e funzionanti, l'impianto termico di riscaldamento è costituito da termoconvettori con caldaia autonoma alimentata a gas metano. L'impianto idrico è presente e funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e persiane anch'esse in alluminio. Le finiture dell'immobile mai riammodernate appaiono datate e risalenti agli anni 90'. Il locale commerciale oggetto di esecuzione al piano terra è suddiviso in ingresso con area bancone e sala clienti, una cucina ed un bagno mentre al primo piano vi è un'altra sala ed un altro bagno. L'unità immobiliare si trova all'interno di condominio non costituito, pertanto non sono presenti spese condominiali.

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Panicale (PG) al Foglio 68, particella 105, sub 6, categoria catastale **C/1**, classe 6, consistenza 84 mq, Rendita Euro 1.691,91.





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONFINI: sub 104 su due lati, via pubblica su altri.

STATO DI OCCUPAZIONE: alla data di redazione della perizia di stima, occupato da - **Omissis** - in assenza di un contratto di locazione registrato; si invita a verificare lo stato di occupazione aggiornato tramite il custode giudiziario IVG Perugia).

VALORE DI STIMA: **Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)**

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per la **quota di 1/1** in capo a - **Omissis** - su appartamento residenziale situato in via Piazza Magenta, 3 nel **Comune di Panicale (PG)** situato ai piani secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza del quale fa parte anche il locale commerciale adibito a Bar descritto in precedenza. L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante; l'impianto termico di riscaldamento è costituito da termoconvettori con caldaia autonoma alimentata a gas metano. L'impianto idrico è presente e funzionante anche nei due bagni presenti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno/alluminio. Le finiture dell'immobile appaiono datate e risalenti agli anni 90'. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato e le finiture risultano economiche. L'appartamento è suddiviso in ingresso, una cucina, una sala da pranzo e due bagni al piano secondo, due camere da letto al terzo piano dalle quali si accede a un grande terrazzo chiuso. **L'immobile è censito a C.F. del Comune di Panicale (PG) al Foglio 68, particella 105, sub 7, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Euro 303,68.**

CONFINI: sub 104 su due lati, via pubblica su altri.

STATO DI OCCUPAZIONE: alla data di redazione della perizia di stima, occupato da - **Omissis** - in assenza di un contratto di locazione registrato; si invita a verificare lo stato di occupazione aggiornato tramite il custode giudiziario IVG Perugia).

VALORE DI STIMA: **Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)**

che i beni immobili sopra descritti, in ottemperanza a quanto disposto nell'ordinanza di vendita resa in data 18/03/2025, saranno posti in vendita ai **prezzi base** di seguito indicati, ribassati rispetto al precedente esperimento di vendita:

LOTTO	PREZZO BASE
1	€ 32.062,50 <i>Euro trentaduemilasessantadue/50</i>
2	€ 72.000,00 <i>Euro settantaduemila/00</i>
3	€ 64.687,50 <i>Euro sessantaquattromilaottantasette/50</i>





MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del giorno **27/07/2026**.
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 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.
5. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo **PEC** del Ministero ***offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it*** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
6. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica Aste Giudiziarie In Linea Spa**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.
7. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da **allegare all'offerta**), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.; quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. La **procura** rilasciata al presentatore dell'offerta è **redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine.





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

8. L'offerta telematica **dovrà contenere**, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015:
- 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 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 altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato/visura del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**. 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;
 - 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);
 - 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, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso**;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
9. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad Euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo**





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

10. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: **IT 93 B 03268 22300 0528 4940 0440**

INTESTATARIO: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

CAUSALE: "Trib. Perugia RGE 130/2024, LOTTO n., versamento cauzione"

11. La **cauzione** andrà versata **esclusivamente con bonifico** sul conto corrente del gestore della vendita sopra indicato; 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% del prezzo offerto**.
12. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale: in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
 - il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche 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.
14. In caso di **offerta unica** pari o superiore al prezzo base in **uno qualsiasi degli esperimenti di vendita**, essa è senz'altro accolta;
15. In caso di **offerta unica** inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base nel corso del **primo esperimento di vendita**, si opera come segue:
- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 e 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.

16. 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.

17. 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;

18. 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:

- € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

19. 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;

20. 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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito;

21. 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.
22. 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

23. 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.
24. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
25. 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**.
26. 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
27. 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 all'aggiudicazione. Il delegato,





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

28. Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 29, l'importo del **prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e **delle spese**, dovrà essere versato, **entro il termine 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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, **l'aggiudicatario**, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del 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 di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
29. 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'ara 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;
30. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

31. 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 comma 3, 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;
32. 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.
33. 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario **non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.**
34. 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.
35. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

ULTERIORI PRECISAZIONI





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 36. STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA:** per informazioni aggiornate sullo stato di occupazione dei lotti posti in vendita, rivolgersi al Custode Giudiziario IVG Perugia al numero di telefono **075/5913525** oppure a mezzo e-mail all'indirizzo visite@ivgumbria.com, avendo cura di comunicare al custode il riferimento interno della pratica (INC. 184/2024 - RGE n. 130/2024 Tribunale di Perugia).
- 37.** Nella descrizione del lotto e/o nella relazione di stima è indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, si prega di contattare il professionista delegato per ottenere i necessari chiarimenti.
- 38.** 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.
- 39.** 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; che 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.
- 40.** in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene staggito sarà soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939, pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetterà il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

41. 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.
42. l'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c.**, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento 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;
43. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
44. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
45. 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.
46. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
47. 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 alla Via Romeo Gallenga n. 1**.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 48.1. 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 indicato all'interno dell'ordinanza di vendita.
- 48.2. 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 Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04.12.2024 (Prot. 3147/2024), salvo diverso provvedimento;
49. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie), le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni. Il Professionista Delegato provvederà alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
50. 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 possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode giudiziario (E-mail: visite@ivgumbria.com) o dal Professionista Delegato (E-mail: segreteria@studiocoscia.com).
51. Ai sensi dell'art. 4, comma 4-bis, D.L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119 **la richiesta di visita dei Lotti** di cui all'articolo 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**.
52. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 26 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Franco Coscia

