



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.: 194/2020+68/2023
Giudice dell'Esecuzione: dott. Franco Colonna
Creditore procedente: Fedaià SPV s.r.l.
Debitore esecutato: - *omissis* -
Professionista Delegato: dott. ssa Nadia Maria Lo Fiego
Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie
(tel.0755913525)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta dott.ssa Nadia Maria Lo Fiego, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. nonché referente della procedura, giusta ordinanza resa in data 19/12/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Franco Colonna nella procedura esecutiva N. R.G. 68/2023 riunita alla procedura n.194/2020, promossa da Fedaià SPV s.r.l. contro - *omissis* -,

DISPONE

che il giorno **15.07.2026 alle ore 16.00 per i lotti 1, 2, 3, 4, 5** come meglio identificati nell'elaborato peritale redatto dall'Ing. Sergio Mugianesi, si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

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.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su palazzina elevata su due piani fuori terra destinata ad uffici con rata di corte pertinenziale facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 671; piano T-1- cat. catastale A/10 classe 1; consistenza 8,5 vani; superficie catastale totale 252 mq.; rendita € 1.953,50.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONFINI: l'edificio gode di una rata di corte ad uso esclusivo pari a catastali mq 353 (lordo sedimi), che unitamente al mappale 651, di catastali mq 125, forma un'area scoperta, completamente asfaltata e circoscritta mediante ringhiera metallica con cancello carrabile automatizzato, utilizzata come spazio di manovra e parcheggio.

GRAVAMI: si rinvia a quanto indicato in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Come indicato nella relazione di stima, nell'immobile sono state effettuate delle variazioni. All'interno del locale indicato come sala d'attesa, ubicato al piano terra, risultano essere stati rimossi i divisori costituenti i due box uffici. Dalla superficie dell'ampio locale destinato ad ufficio sito al piano primo risultano essere stati ricavati un ufficio, una cucina, un disimpegno ed una camera. L'altro locale indicato in planimetria come ufficio è pure destinato a camera. Sempre al piano primo, sul prospetto nord del fabbricato, oltre alle quattro finestre indicate nell'accatastamento, ne risulta essere stata aperta un'altra in corrispondenza del pilastro posto tra la camera e l'ufficio.

Per l'immobile in oggetto non essendo ammissibili i cambi di destinazione d'uso da direzionale ad abitativo andranno preventivati i costi per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, nonché previsti gli oneri per la sanatoria delle difformità sanabili quali: SCIA in sanatoria con oblazioni, pratica sismica, spese tecniche, regolarizzazione catastale; il tutto sommariamente stimato in € 10.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 671; piano T-1- cat. catastale A/10 risulta locato mediante contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di 6 anni con inizio dal 01/10/2021 e termine al 30/09/2027 con rinnovo di diritto per altri 6 anni salvo disdetta della parte locatrice o recesso del conduttore.

Prezzo base: € 78.750,00 (euro settantottomilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 59.062,50 (euro cinquantanovemilazerosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su magazzino con annessa rata di corte pertinenziale facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 890; sub 5; piano T; cat. catastale C/2 classe 3; consistenza 300 mq; superficie catastale totale 312 mq.; rendita € 387,34.

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 890; sub 6; piano T; cat. catastale C/2 classe 3; consistenza 300 mq; superficie catastale totale 307 mq.; rendita € 387,34.

GRAVAMI: si rinvia a quanto indicato in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Come indicato nella relazione di stima, nell'immobile sono state effettuate delle variazioni. Le porzioni immobiliari, ancorché catastalmente distinte in due



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

differenti subalterni (5 e 6), formano un unico magazzino. Rispetto alle planimetrie una piccola porzione del magazzino unitamente all'originario wc risultano essere state trasformati in un locale ad uso ripostiglio comunicante con l'ufficio, a sua volta posto in adiacenza ad altro ripostiglio, ricavato da parte della superficie del magazzino medesimo. Con parte della superficie del subalterno 6 è stato altresì realizzato, un locale di mq 139 lordi circa, oltre alla creazione di un vano di mq 5 circa adibito a centrale termica, raggiungibile esclusivamente dall'esterno. Gli accessi rappresentati in planimetria catastale risultano essere state modificati.

Per sanare tale difformità si rende necessaria una richiesta amministrativa per esecuzione intervento in sanatoria con oblazioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale stimate sommariamente per un importo di € 7.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 890; sub 5; piano T; cat. catastale C/2 risulta locato mediante contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di 6 anni con inizio dal 01/10/2021 e termine al 30/09/2027 con rinnovo di diritto per altri 6 anni salvo disdetta della parte locatrice o recesso del conduttore.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 890; sub 6; piano T; cat. catastale C/2 risulta locato mediante contratto di locazione commerciale ad uso diverso dall'abitativo della durata di 6 anni con inizio dal 01/05/2020 tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni salvo disdetta di una delle parti.

Prezzo base: € 78.750,00 (euro settantottomilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 59.062,50 (euro cinquantanovemilazerosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su ufficio sito al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 459; sub 2; piano T; cat. catastale A/10 classe 1; consistenza 2,5 vani; superficie catastale totale 54 mq.; rendita € 574,56.

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 650; sub 2; piano T; cat. catastale A/10 classe 1; consistenza 2 vani; superficie catastale totale 60 mq.; rendita € 459,65.

Confini: graffate al fabbricato sono due rate di corte di superficie complessiva pari a catastali mq 465 (lordo sedimi), per la maggior parte mattonata ed in minor misura sistemata a verde, oltre a presentare una gradinata esterna dalla quale si accede al salone.

GRAVAMI: si rinvia a quanto indicato in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Come indicato nella relazione di stima, nell'immobile sono state effettuate delle variazioni. Le porzioni immobiliari in oggetto, ancorché catastalmente



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

distinte in due subalterni destinati ad ufficio, in realtà formano un unico ambiente attualmente adibito a salone, munito di angolo cottura e camino, oltre al servizio igienico già indicato in planimetria. Relativamente al subalterno 2 della part. 459 allo stato attuale si riscontra l'assenza di una delle finestre previste sul prospetto laterale dell'edificio, nonché della parete divisoria interna del bagno. In planimetria non è inoltre riportata una colonna portante.

Per le suddette porzioni immobiliari, non essendo ammissibili i cambi di destinazione d'uso, si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, richiesta amministrativa per esecuzione intervento, spese tecniche, regolarizzazione catastale: stima sommaria € 5.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 650; sub 2; piano T; cat. catastale A/10 risulta locato mediante contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di 6 anni con inizio dal 01/10/2021 e termine al 30/09/2027 con rinnovo di diritto per altri 6 anni salvo disdetta della parte locatrice o recesso del conduttore.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 459; sub 2; piano T; cat. catastale A/10 risulta locato mediante contratto di locazione commerciale ad uso diverso dall'abitativo della durata di 6 anni con inizio dal 01/05/2020 tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni salvo disdetta di una delle parti.

Prezzo base: € 39.000,00 (euro trentanovemila/00)

Offerta minima: € 29.250,00 (euro ventinovemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su appartamento ubicato al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 459; sub 3; piano 1; cat. catastale A/2 classe 4; consistenza 3 vani; superficie catastale totale 62 mq.; rendita € 193,67.

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 650; sub 3; piano 1; cat. catastale A/3 classe 4; consistenza 3 vani; superficie catastale totale 62 mq.; rendita € 185,92.

GRAVAMI: si rinvia a quanto indicato in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Come indicato nella relazione di stima, i subalterni in oggetto, ancorché catastalmente distinti e destinati a civile abitazione, formano un unico appartamento che risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione della creazione di un locale ad uso disimpegno, ricavato da parte della superficie del soggiorno e della separazione della cucina dalla rimanente superficie del soggiorno. Per le suddette porzioni immobiliari, si dovranno prevedere gli oneri per la sanatoria delle difformità sanabili quali: SCIA in



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

sanatoria con oblazioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale; il tutto sommariamente stimato in € 3.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 650; sub 3; piano 1; cat. catastale A/3 risulta locato mediante contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni con inizio dal 01/05/2016 e termine al 30/04/2020 con rinnovo tacito quadriennale.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 459; sub 3; piano 1; cat. catastale A/2 risulta locato mediante contratto di locazione commerciale ad uso diverso dall'abitativo della durata di 6 anni con inizio dal 01/05/2020 tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni salvo disdetta di una delle parti.

Prezzo base: € 45.150,00 (euro quarantacinquemilacentocinquanta/00)

Offerta minima: € 33.862,50 (euro trentatremilaottocentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà su magazzino con rata di corte pertinenziale facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 890; sub 7; piano T; cat. catastale C/2 classe 1; consistenza 300 mq; superficie catastale totale 308 mq.; rendita € 278,89.

Confini: il magazzino è circondato dalla rata di corte identificata con il mappale 458, per la maggior parte asfaltata ed in minore misura sistemata a verde, unitamente ai mappali 459 e 650 che risultano mattonati ed in parte sistemati a verde, forma un'area scoperta interamente circoscritta, provvista di cancello carrabile automatizzato.

GRAVAMI: si rinvia a quanto indicato in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Come indicato nella relazione di stima, diversamente da quanto riportato in planimetria, si rileva una parziale rimozione del tramezzo di separazione dall'unità immobiliare contigua estranea alla procedura. Pertanto si rendono necessari interventi per ripristino stato dei luoghi, richiesta amministrativa per esecuzione intervento, spese tecniche, regolarizzazione catastale: stima sommaria € 4.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile censito al Catasto Fabbricati: foglio n° 179; particella n° 890; sub 7; piano T; cat. catastale C/2 risulta locato mediante contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di 6 anni con inizio dal 01/10/2021 e termine al 30/09/2027 con rinnovo di diritto per altri 6 anni salvo disdetta della parte locatrice o recesso del conduttore.

Prezzo base: € 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque/00),



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Offerta minima: € 29.531,25 (euro ventinovemilacinquecentotrentuno/25), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 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 delle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
2. L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it;>
3. 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.
4. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore delle offerte entro le **ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'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> ;
5. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
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'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Zucchetti software giuridico tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**
7. le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari ([http://pst.giustizia .it/PST/](http://pst.giustizia.it/PST/)), sezione documenti, portale delle vendite pubbliche, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.
8. Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
9. L'offerta telematica, che dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** a pena di inammissibilità, dovrà contenere:
 - 9.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile,



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

- 9.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 9.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 9.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- 9.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 9.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 9.7. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 9.8. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
- 9.9. 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);
- 9.10. 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;
- 9.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- 9.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 9.13. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

10. All'offerta dovranno essere allegati:

- 10.1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 10.2. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- 10.3. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 10.4. 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;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

10.5. 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

11. 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 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.
12. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT71X0306911884100000010203

Intestatario: Zucchetti Software Giuridico Srl

CAUSALE: "Esecuzione Immobiliare n. 194/2020 + n. 68/2023 Tribunale Perugia"

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

13. 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;
14. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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 tempestivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
15. salvo quanto disposto al successivo punto, l'importo 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 il bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

16. In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese di 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
17. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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;
18. 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;
19. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

20. 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.

In caso di offerta unica

21. **Nel corso del primo esperimento di vendita** qualora sia stata presentata un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- il professionista delegato dispone, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una serie di possibilità di aggiudicare l'immobile al prezzo superiore, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di offerta unica 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 il 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.

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.

In caso di pluralità di offerte

22. Qualora per l'acquisto del medesimo bene, siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona**, che avrà durata di **72 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo 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.

23. Durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito **sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.** La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato al professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni di seguito riportate.

24. Il bene è 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;
25. 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 è assegnato al creditore;
26. 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 è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

27. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.cc 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.
28. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.
29. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
30. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando al delegato (anche tramite PEC) **originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale,** rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
31. 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.
32. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

2015

- 33.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. 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, del pagamento del saldo prezzo.
- 34.** Il saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 35.** 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 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 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 rogitodel.....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.
- 36.** In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione) il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte 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 versato 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.
- 37.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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; 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. 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.
41. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
42. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; 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.
43. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a **carico dell'aggiudicatario**.
44. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

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.

L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere 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; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode e dal Professionista delegato.

Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

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.

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

Perugia, 09.04.2026

Il Professionista Delegato

Dottoressa Nadia Maria Lo Fiego