

**AVV. CARLO A. GINOCCHIETTI**

**Via dell'Arte n. 24 – 06053 Deruta (Pg)**

**Tel. E Fax 075972328 – Cell. 348.7243491**

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 123/2024 a cui è stata riunita la n° 68/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Credit Factor SpA, cessionaria di Banco di Desio e Della Brianza s.p.a.,

Debitore esecutato: OMISSIS

Professionista delegato referente della procedura: Avv. Carlo Adolfo Ginocchietti

Gestore della vendita telematica: Edicom Servizi S.r.l.

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Via Adamo Biagini, n° 5 - tel. 0755913525 – ivg@ivgumbria.com

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Carlo Adolfo Ginocchietti professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 10 giugno 2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

che il giorno **16 giugno 2026 alle ore 16,00**, presso lo studio del Professionista delegato, in Deruta (PG), Via dell'Arte, n° 24. si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto n. 2 di seguito descritto, come da relazioni peritali redatte dal c.t.u. Geom. Sandro Passeri il 16.08.2023 in sede di giudizio di divisione ed il 07/11/2022 in sede di esecuzione n° 68/2022 quest'ultima presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare a cui si rimanda, anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a

qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, al **prezzo base di €. 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta/00), offerta minima pari ad €. 11.812,50 (undicimilaottocentododici/50)**; la vendita avverrà con le modalità telematiche previste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona<sup>1</sup> ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **DIRITTI POSTI IN VENDITA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **LOTTO n. 2 - DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

In Comune di Gualdo Tadino, fraz. Poggio S. Ercolano località Traforato, **diritti di 1/1 di piena proprietà** su appezzamenti di terreno ricadenti in ambito agricolo, come indicato dal perito estimatore nella relazione 16/08/2023 e come risultante dal CDU allegato alla relazione di stima 07/11/2022.

Censiti al **N.C.T. del Comune di Gualdo Tadino**, al foglio 37 con le particelle:

- 187 seminativo cl. 3, Sup. 0.96.90, R.D. € 20,02, R.A. € 40,04,
- 188 sem. arborato cl.3, Sup. 0.25.10, R.D. € 5,19, R.A. € 9,72,
- 206 PORZIONE AA uliveto cl.2, Sup. 0.07.00, R.D. € 1,45, R.A. € 0,72;  
PORZIONE AB F. Rurale, Sup. 0.00.85, senza reddito;
- 212 PORZIONE AA pascolo cl.2, Sup. 0.33.59, R.D. € 1,39, R.A. € 0,52,  
PORZIONE AB seminativo cl.3, Sup. 0.05.91, R.D. € 1,22, R.A. 2,44;

---

<sup>1</sup>Art. 2 lett h, DM 32/2015: "vendita asincrona": modalità di svolgimento ... della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del ... referente della procedura.

- 217 seminativo cl.3, Sup. 0.41.80, R.D. € 8,64, R.A. € 17,27,

I confinanti sono: Strada Vicinale, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -,  
- OMISSIS -, - OMISSIS -, s.a.

**PREZZO (Valore totale del lotto 2)**

Al prezzo base di **prezzo base** di €. **15.750,00**  
**(quindicimilasettecentocinquanta/00), offerta minima pari ad €.**  
**11.812,50 (undicimilaottocentododici/50)**

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il CTU nella perizia 07/11/2022 riferisce (pag. 17) che i terreni agricoli sono oggetto di due contratti di affitto con date di scadenza diverse e canoni di affitto diversi, non risultando, a quella data, alcuna risoluzione anticipata dei contratti. Riferisce, altresì, che i terreni agricoli, alla data del sopralluogo del 20/09/2022 e di quello successivo dell'11.02.2026, risultano in possesso al Sig. OMISSIS, OMISSIS, titolare dell' "OMISSIS" con sede in OMISSIS in OMISSIS, in forza di contratto di affitto fondi rustici, stipulato in data 01 OMISSIS, registrato il OMISSIS, con scadenza OMISSIS.

Si precisa che il CTU nella perizia 16.08.2023 (pag. 16) erroneamente riferisce che "*il Sig. Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni in data 19.12.2022 ha emesso ordine di liberazione immobile pignorato ai sensi Art. 560 c.p.c.,*" mentre tale ordine non risulta ancora emesso.

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA**

I terreni censiti al NCT foglio 37 con le particelle 85, 103, 104, 187, 188, 206, 212, 214, 216, 217, 254, 504, sono stati vincolati con vincolo di inedificabilità, per consentire la costruzione di una casa di abitazione ai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, con scrittura privata autenticata dal Notaio

Fabi Antonio del OMISSIS numero repertorio OMISSIS registrato a Gualdo Tadino il OMISSIS al n. OMISSIS.

Tutte le particelle ricadono all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 28 di cui al P.R.G. parte Strutturale, cui si rimanda per la verifica degli interventi ammissibili (Allegato A1 alle N.T.A.).

Le particelle 187 e 188 sono definite Aree boscate dal P.T.C.P. e segnalate come aree in frana dal P.U.T. e dal P.T.C.P..

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso si rimanda alle perizie e relativi documenti allegati, in particolare all'all. 24 alla perizia, che qui devono intendersi integralmente trascritti e di cui ogni offerente con il deposito della offerta di acquisto, dichiara di aver preso visione.

\*\*\*\*\*

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: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; **€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00**; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001.

Pertanto in ordine al lotto n. 1 in vendita il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 500,00 (cinquecento/00)

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato (art. 571 c.p.c.).
- 2) Le offerte di acquisto andranno presentate esclusivamente in via telematica 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 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>. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel sito PST (Portale dei Servizi Telematici) del Ministero della Giustizia al link [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) alla voce Pagamento bolli digitali. L'offerta può essere presentata anche a prescindere dal pagamento dell'imposta di bollo, ma, in questo caso, saranno attivate le procedure di recupero coatto con aggravio di sanzioni ed interessi.
- 4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente (ovverosia 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 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 invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata.

6) 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.;

7) L'offerta dovrà contenere, **anche ad integrazione di quanto stabilito dal DM 32/2015:**

a) 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, salva l'ipotesi di offerta presentata da un avvocato ai sensi dell'art. 579, 3° comma,

cpc); 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, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale 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 prodotta documentazione attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$  e, quindi **offerta minima pari ad €. 11.812,50 (undicimilaottocentododici/50);**

d) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

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

f) 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;

g) copia della ricevuta del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

**8)** La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del **gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l.** indicato nell'avviso di vendita **IBAN: IT90E0326804607052737800862 intestato a Gruppo Edicom Spa presso Banca Sella con la seguente causale: "Tribunale di Perugia – Esec. Imm. n° 123/2024 + 68/2022 – Lotto 2 cauzione"**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° comma, 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.

#### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

**9)** Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita il professionista delegato e referente della procedura riceverà dal gestore della vendita le offerte telematiche presentate, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

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

11) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di vendita o, comunque, nel presente avviso.

12) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita redigendo apposito verbale, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario, anche ai sensi degli artt. 18, 23 e 24 DM 32/2015; 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.

#### **In caso di offerta unica**

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (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.

In ordine al lotto n. 2 in vendita il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad **€ 500,00 (cinquecento/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.

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato e documentato in sede di presentazione dell'offerta.

## **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**13)** 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.

**14)** 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.

**15)** 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.

**16)** 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**

**17)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al 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, 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**

**18)** Salvo quanto disposto al successivo punto 19, il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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);

**19)** 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;

**20)** 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.

**21)** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà

comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

**22)** 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;

**23)** 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.

**24)** 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.

25) 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

26) 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;

27) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

28) L'elaborato peritale unitamente agli allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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

30) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

#### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

31) 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 1° comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 cpc nel termine indicato nel prospetto presente nell'ordinanza di vendita;

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 19/12/2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi, anche dagli allegati (comprese le fotografie):

**a.** numero di ruolo della procedura;

**b.** nome del Giudice dell'esecuzione;

**c.** nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

**d.** diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

**e.** tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

**f.** comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

**g.** caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

**h.** eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

**i.** condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

**j.** modalità della vendita (telematica asincrona)

**k.** ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

**l.** termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

**m.** data, luogo ed ora fissata per la vendita;

**n.** orario di apertura delle buste;

**o.** indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it)).

**32)** Il professionista delegato provvederà alla notificazione dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

**33)** Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Deruta, Via dell'Arte n. 24.

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

Perugia 14 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo A. Ginocchietti