



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.: 161/2023
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni
Creditore procedente: ORGANA SPV S.r.l. e per essa INTRUM ITALY S.p.A.
Debitore esecutato: - *omissis* -
Professionista Delegato: Avv. Silvia Lorusso
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia
Gestore della vendita telematica: Gobid.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Silvia Lorusso, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 15/10/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni nella procedura esecutiva N. **R.G. 161/2023** promossa da ORGANA S.r.l. e per essa, quale mandataria, **INTRUM ITALY S.p.a.**, contro il Sig. - *omissis* -

visto il provvedimento depositato in data 15/05/2020 per aggiornamento delle modalità della disciplina della vendita,

DISPONE

che il giorno

12 agosto 2026 alle ore 16:00

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; 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 UNICO :

Censito: Comune di Gualdo Tadino (PG), catasto fabbricati, foglio n. 65, Categoria A/2, Classe 3

Consistenza 5.5 vani, Superficie totale 107 mq – Superficie escluse aree scoperte 105 mq – Rendita: euro

440,28, piano 1-2-3-, per i diritti di 1/1 a favore di - *omissis* - .



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DESCRIZIONE DEL BENE :

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere un'abitazione di tipo civile, sita al terzo piano catastale di un edificio cielo terra plurifamiliare (condominio di fatto), di circa 107 mq catastali, ubicato in Via Franco Storelli numero civico catastalmente indicato 81, numero civico di effettivo accesso n. 87, Gualdo Tadino (PG).

Il bene è meglio individuato presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Gualdo Tadino (PG) come segue:

foglio n. 65, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie totale 107 mq, superficie escluse aree scoperte 105 mq, rendita euro 440, 28.

La zona in cui è sito l'immobile è caratterizzata da abitazioni civili inserite in edifici cielo terra tra loro attigui, caratteristici dei Borghi Umbri e da attività commerciali di piccolo artigianato, risulta ben servita; poco distanti risultano esservi parcheggi, bar, Uffici Usl e raggiungibili, sia a piedi che in auto, anche supermercati di medie dimensioni.

Trattandosi di un quartiere posto a ridosso del nucleo storico della cittadina il collegamento per mezzo del pubblico trasporto risulta di immediato utilizzo; a pochi passi dall'immobile è situata, infatti, una fermata del bus di linea.

CONFINI:

L'immobile "A" : Via Franco Storelli, Vicolo Toto, parti comuni. Salvo altri.

ACCESSI:

Immobilie "A": Via Franco Storelli numero civico 87 (numero civico catastale 81), con la specifica che,



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

per detto immobile, considerata l'impossibilità del Comune di appartenenza di reperire copia dei permessi autorizzativi pur individuati, NON è possibile accertare la conformità edilizia – urbanistica ed è apparentemente privo del certificato di agibilità/abitabilità; in ragione di ciò, a scopo prudenziale, è stato considerato un deprezzamento cauzionale. Risulta conforme dal punto di vista catastale, risultando l'elaborato grafico depositato presso i competenti Uffici, rispondente allo stato attuale dell'immobile.

L'appartamento in questione (presumibilmente realizzato nella seconda metà degli anni '70 a seguito di sopraelevazione dell'edificio originario, quest'ultimo ante '67), raggiungibile per il primo tratto dalla scala condominiale (priva di ascensore) e per il tratto di sbalzo dal terzo al quarto piano (secondo e terzo piano catastali) da una scala (priva di ascensore) in proprietà esclusiva è così composto: tratto di scala di accesso al piano, pianerottolo di sbarco al piano, sulla destra un piccolo locale disimpegno e sulla sinistra l'accesso vero e proprio all'abitazione, quindi un disimpegno dal quale sulla destra si accede ad un ampio soggiorno (con balcone) dal quale a sua volta si accede alla cucina (non abitabile), un secondo disimpegno dal quale sulla sinistra si accede all'unico bagno dell'abitazione ed alle due camere matrimoniali (una delle quali con accesso al medesimo balcone dal quale si accede anche dal soggiorno).

Nonostante l'anno di fabbricazione (per il quale può relazionarsi che il primo edificio è stato edificato *ante* '67 e l'appartamento in questione probabilmente realizzato nella seconda metà degli anni '70, trattandosi di sopraelevazione di edificio esistente) e gli interventi edilizi posti in essere presumibilmente nell'anno 2000 per diversa distribuzione degli spazi interni, l'appartamento risulta in discrete condizioni d'uso, certamente utilizzabile ed abitabile, sebbene necessiti di interventi di manutenzione per le parti edili e di aggiornamento per le parti impiantistiche (non a norma).

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nessuno;

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Mancanza del certificato di agibilità/abitabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Prendere contatti con il custode

VALORE DEL LOTTO: Euro 75.500,00 (Euro settantacinquemilacinquecento/00)

PREZZO BASE: Euro 31.851,56 (Euro trentunomilaottococinquantuno/56);

OFFERTA MINIMA: Euro 23.888,68 (Euro ventitremilaottocottantotto/68)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (Euro mille/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Perugia (tel. 075 5913525) – mail: visite@ivgumbria.com; ivg@ivgumbria.com

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del giorno **11/08/2026**.
2. 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 alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
3. 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** “ *Gobid.it.*”, tramite la piattaforma www.gobidreal.it; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi Online Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.
4. L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.; quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la **procura** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. La procura è **redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12,13 e 14 del D.M. n.32 del 26/02/2015.

5. L'offerta telematica, 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. Le offerte di acquisto criptate devono **essere inviate dal presentatore dell'offerta** entro le 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertavvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. In sintesi, l'offerta telematica dovrà quindi:

5.1 Essere redatta mediante il software di cui al **punto 3 del presente avviso;**

5.2 essere **sottoscritta con firma digitale del presentatore;**

5.3 essere trasmessa a mezzo di casella di **posta elettronica certificata** alla PEC dedicata del Ministero:

offertavvp.dgsia@giustiziacert.it

6. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

6.1. 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 del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

6.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

6.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

6.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;

6.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

6.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

6.7. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

6.8. l'importo versato a titolo di **cauzione;**



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 6.9. 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);
- 6.10. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo stabilito nell'ordinanza di vendita;
- 6.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- 6.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
7. 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, aggravii e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.
8. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente di procedura del professionista Delegato alla vendita, di seguito indicato:

IBAN: **IT43K0103021100000000414486**

INTESTATARIO: **"Esecuzione immobiliare n. 161/2023 Tribunale di Perugia"**

CAUSALE: *"Tribunale Perugia Es. Imm .R.G. 161/2023, LOTTO UNICO..., versamento cauzione"*.

9. 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**.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 10.1. 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;
- 10.2. 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

11. In caso di offerta unica nel corso del primo esperimento di vendita:

11.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;

11.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

11.2.2. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

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

12. In caso di offerta unica nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:

12.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;

12.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

12.2.1. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

12.2.2. se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

13. In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, 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.

14. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

15. 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.**
16. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:
 - 16.1. 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;
 - 16.2. 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;
 - 16.3. 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

17. 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.
18. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

19. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto **aggiudicatario per persona da nominare**, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
20. 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
21. 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 2015; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro **120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve.
22. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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.
23. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e **delle spese**, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, **mediante bonifico sul conto della procedura**, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

24. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
25. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
26. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
27. 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.
28. 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 indicata nell'avviso di vendita.
29. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

ULTERIORI PRECISAZIONI

30. 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.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

31. 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.
32. 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.
33. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
34. 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.
35. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a **carico dell'aggiudicatario**.
36. 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.
37. 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.
38. 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 **Via Danzetta n. 14, 06121 (PG)**.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

39. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto de termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
 - 39.1) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” ai sensi dell'art. 490 I comma 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

offerte nel caso di primo tentativo 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.

- 39.2) Pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.
40. 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; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.
41. Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
42. 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 online; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario** (IVG Perugia – e-mail: visite@ivgumbria.com) o dal Professionista Delegato (E-mail: lorusso.silvia.pg@gmail.com).
43. 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 Lotto** di cui all'art. 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**;
44. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 13 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Lorusso