

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. 165 /2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: ITACA SPV SRL (e per essa DoValue spa) – Avv. Luca Patalini

Debitore Esecutato: - OMISSIS -

Delegato alla vendita: Avv. Milva Marcantonini

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

(075.5913525 – email: ivg@ivgumbria.com)

Gestore della vendita telematica asincrona: ASTALEGALE.NET che vi provvederà a mezzo del portale: **www.spazioaste.it**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Milva Marcantonini (c.f.: MRCMLV62B51A832W), con studio in - 06121- Perugia, via Cesare Balbo, 16, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, giusta ordinanza del 31 marzo 2026, emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **28 ottobre 2026** alle ore **16,00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c., del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. c.p.c. e l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art 24 D.M.n.32 del 26.02.2015, dei seguenti beni immobili

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà esclusiva su appartamento in edificio plurifamiliare sito in Comune di Bastia Umbra (PG), via Luigi Galvani 3.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, Foglio 11, particella 461 subalterno 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, Sup. cat. 49 mq, rendita € 187,22.

Confini: - **OMISSIS** -, parti comuni, salvo altri.

Valore da relazione di stima: € 30.400,00.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 30.400,00 (euro trentamilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: € 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00) (**75% del prezzo base**)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

Termine per la presentazione delle offerte: ore 12:00 del giorno 27 ottobre 2026

Esame offerte telematiche: ore 16:00 del 28 ottobre 2026.

Descrizione: L'immobile è rappresentato da un appartamento facente parte di un edificio plurifamiliare costruito alla fine negli anni '60 che si articola su 4 piani fuori terra per un totale di 5 abitazioni e 3 garage per il quale non risulta costituito condominio.

L'appartamento è situato al terzo piano ed è raggiungibile da scale interne comuni alle quali si accede attraverso un portone che si affaccia su via Galvani; l'appartamento è stato ricavato dal frazionamento di un preesistente appartamento a sua volta originato dal cambio di destinazione dell'originaria soffitta.

L'edificio non dispone di ascensore.

All'appartamento si accede attraverso un piccolo disimpegno in comune con l'appartamento adiacente (sub 17); è formato da soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico; il soggiorno è a tetto (altezza minima di 1,20 m e massima di 2,60 m) con evidenza di rilevanti infiltrazioni di acqua che necessita di interventi di manutenzione, la camera e il servizio igienico hanno soffitto piano.

L'appartamento dispone internamente di pareti intonacate, porte in legno tamburato, finestre con doppi vetri nella camera e nel soggiorno (quest'ultima di piccole dimensioni), avvolgibili in plastica nella finestra della camera, lucernario nel soggiorno con evidenza di infiltrazioni di acqua piovana, pavimenti in laminato effetto legno; il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e piatto doccia con piastrelle alle pareti. Sono presenti gli impianti idraulico da acquedotto con allaccio alla fognatura comunale, elettrico e termico con caldaia autonoma a metano ed elementi radianti in alluminio in tutte le stanze con termoarredo nel servizio igienico.

Tutte le finiture e gli impianti, si presentano in cattive condizioni di conservazione e richiedono anch'essi interventi di manutenzione.

Regolarità Urbanistica e/o catastale:

L'appartamento è compreso nel vigente PRG parte operativa, in Zona di Completamento B2 con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq e altezza max degli edifici pari a m 9,50 (art. 6 NTA).

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli.

Per la costruzione dell'edificio plurifamiliare sono stati rilasciati:

- Licenza Edilizia n. 13 del 12.1.1966 per la costruzione dell'edificio di via Luigi Galvani 3;
- Abitabilità n. 180 del 9.10.1969 relativa alla L.E. n. 13/66;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1778 del 27.12.1988 (prot. n. 16260) per sopraelevazione e cambio di destinazione di parte della soffitta del terzo piano a abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12737 del 18.5.2005 per cambio di destinazione a abitazione della parte dell'appartamento pignorato ancora a soffitta e creazione dell'unità immobiliare sub. 18;
- Agibilità parziale n. 92 del 25.11.2005 relativa alla D.I.A. prot. n. 12737/05.

Non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

L'appartamento risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati e in possesso di agibilità ad uso abitativo.

Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno

Stato di occupazione dell'immobile: libero

Custodia dell'immobile: Per l'immobile è stato nominato Custode Giudiziario l' Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) del Distretto Corte di Appello di Perugia, con sede in Via A. Biagini 5, Fraz. Ponte Felcino, Perugia (tel. 0755913525 - mail: ivg@ivgumbria.com – per eventuali visite: ivg@ivgumbria.com).

- Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita e in ogni caso si rimanda alla relazione di stima, agli atti della procedura a firma dell'esperto Dott. Andrea Arcelli, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, pubblicata e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net> .

- In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza deve può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato:
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT), ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo **Offerta Telematica** scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) 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'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società 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.

Se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

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

c. l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

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

e. l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

g. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

h. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria dell'intestato Tribunale.

8) All'offerta dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata* (secondo quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015).

- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della Vendita avente il seguente iban: **IT 75 A 03268 22300 052136399670** intestato a **Banca Sella S.p.a.|Succ. Telematiche** - con causale: **Tribunale di Perugia E.I. 165/2025 Lotto Unico – Versamento cauzione**, e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

10) Salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c., l'offerta presentata è IRREVOCABILE. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

11) la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendole istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale con le seguenti modalità:

- inviando e-mail a: garaimmobiliare@astalegale.net

- chiamando il numero tel. 0280030021 (dal lun. a ven. dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00)

APERTURA DELLE BUSTE, ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

13) il professionista delegato referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno

collegandosi al sito www.spazioaste.it mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o comunque nel presente avviso di vendita. Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;

14) 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.

L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Si precisa altresì che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

15) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA

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 al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE

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 (una volta terminata la fase di verifica della regolarità delle offerte), con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

- Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. 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. 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 nel seguente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

16) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al Delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

18) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

19) 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

20) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla aggiudicazione. 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

21) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato o al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 21/11/2007 (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).

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

23) 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 venti 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.

24) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art 585, comma 4, c.p.c.

25) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

26) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

27) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

28) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. n. 1089/1939 in forza di notifica del ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 D. Lgs. n. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal Professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro i 30 giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 comma 4 D. Lgs. n. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della sospensione condizione ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferimento. Il decreto di

trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

29) 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.

30) 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.

31) 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, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

32) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

33) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale

autorizzato dal Ministero della Giustizia e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net.

34) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

35) 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 in Perugia, via Cesare Balbo n.16 (075 5714329 – cell. 342 1431907), ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

36) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal **Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel. 075/5913525; e-mail: ivg@ivgumbria.com)** o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

37) Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. e nei termini indicati 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 23.06.2025 con Tribunale di Perugia.

del presente avviso, unitamente alla perizia e ordinanza di vendita.

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

Perugia, li 29 maggio 2026

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Milva Marcantonini