

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 349/2017 riunita alla n. 629/2010 R.G.ES.

PROMOSSA DA

Creditore procedente: **FINO 1 Securitisation s.r.l e per essa mandataria DoValue s.p.a**

Avv. Luca Patalini

CONTRO

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Giulia Busti**

Professionista delegato: **avv. Alessia Arcangeli**

Gestore della vendita telematica: **GOBID.IT**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

Il sottoscritto avv. Alessia Arcangeli professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza di aggiornamento delle modalità della disciplina della vendita del 22.04.2020 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott. Maria Giulia Lignani e successivo provvedimento di sostituzione del professionista Delegato del 04.08.2021 e provvedimento del 22.09.2022 a firma del Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Elena Stramaccioni, depositata in cancelleria in pari data.

AVVISA

che il giorno **27.10.2026 ore 16.00** presso il proprio studio legale sito in Perugia, Via delle Prome n.20 si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto appresso descritto 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 che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Lotto Unico: sito nel Comune di Perugia, Via Piero della Francesca n. 64 – quota di 1/2 dei diritti di proprietà spettante a [REDACTED] residente in Via Piero della Francesca N. 64 su intero fabbricato e circostanti terreni, unità immobiliari con destinazione d'uso autorimessa al piano seminterrato, con destinazione d'uso residenziale al piano terra e al piano primo e circostanti terreni costituenti corte esclusiva a verde privato.

L'immobile è censito al Catasto Urbano e Catasto Terreni, Comune di Perugia.

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
217	512	5			A/2	5	6 vani – P.T.	Euro 852,15
217	512	6			A/2	5	4,5 vani – p.1	Euro 639,12
217	512	7			A/2	5	8 vani – p.1	Euro 1.136,21
217	512	8			C/6	4	Sup. mq. 190 piano 1S	Euro 657,45

217	512	9			C/6	4	135 mq Piano 1S	Euro 467,14
217	411						Terreno 1.280 mq - uliveto	Euro R.a. 5,95
217	412						Terreno Bosco Alto 2 140 mq	R.D.€ 0,47 R.A. € 0,06
217	413						Terreno Bosco Alto 2 610 mq	R.D. € 0,47 R.A. € 0,06
217	512						Cat. Eu	20 are 10 ca
217	235				Cat T			20 are

Quota di ½ dei diritti di proprietà dei beni immobili siti in Via Piero della Francesca n. 64 Perugia,
così censiti _____

Confini. Per il complesso delle unità immobiliari citate sono con proprietà _____

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è occupato dagli esecutari e dai loro familiari con diritto di abitazione di quest'ultimi.
Per ulteriori informazioni si richiama espressamente la **Perizia Tecnica ed i relativi allegati**.

CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili non stati accatastati regolarmente. Il lotto, per quanto riguarda i terreni destinati a giardino e classificati ZONA EP – zona Agricola periurbana sono presenti dei manufatti abusivi realizzati in carpenteria metallica e lamiera, utilizzati come rimessa attrezzi e materiali e rimessaggio automezzi. L'unità immobiliare a) al piano terra presenta una difformità urbanistica consistente in un

piccolo ampliamento della cucina, per una superficie di circa 0,56 mp. Il lotto di terreno del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non possiede cubatura residua per eventuali incrementi di volumetria. Sarebbe però possibile realizzare ampliamenti fino a 250 mc utilizzando il Piano casa e art 146 del T.U.N.A (testo unico Norme di Att.), previa autorizzazione degli Enti competenti poiché v'è la condizione di un'autorizzazione di agibilità all'anno 1999 ottenuta con Certificato di abitabilità e agibilità n. 5 del 25/06/1994.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è situato in una zona semicentrale con servizi che si possono reperire nel raggio di circa 200/500m e costituisce un lotto di terreno isolato e recintato al cui interno si trova il fabbricato che si sviluppa su tre livelli, dei quali uno seminterrato e due fuori terra.

Il fabbricato è diviso in cinque unità immobiliari, delle quali due situate al piano seminterrato, classificate catastalmente autorimessa e urbanisticamente autorizzate come garage, le altre tre si sviluppano al piano terra e piano primo, catastalmente classificate di civile abitazione e urbanisticamente autorizzate come unità residenziali. Al piano seminterrato sono presenti le due unità immobiliari autorimesse, (sub. 8) per una superficie netta di mq 196,18 autorizzati e (sub. 9) per una superficie netta di mq 128,27 autorizzati. Al piano terra si sviluppa interamente l'unità immobiliare (sub. 5) con sei vani, classificata per destinazione residenziale con altezza utile interna di m. 2,51 costituita da soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere, un bagno principale ed un secondo bagno di pertinenza della camera matrimoniale, per una superficie complessiva netta di mq 119,19 autorizzati. Al piano primo si sviluppa interamente l'unità immobiliare (sub. 6) con 4.5 vani, classificata per destinazione residenziale con altezza utile interna di m. 2,93 costituita da soggiorno, cucina, disimpegno tre camere un bagno principale ed un secondo bagno di pertinenza della camera matrimoniale, per una superficie complessiva di 119,19 autorizzati. Sono presenti due balconi scoperti di mq 18,30 accessibili da una camera e da una camera matrimoniale e altri due balconi scoperti di superficie di mq 15,77 accessibili dal soggiorno e dalla cameretta.

Sulle unità immobiliari *“censite al C.F. di Perugia Foglio n° 217, particelle n° 512 sub. 5, 512 sub. 6, 512 sub. 7, 512 sub. 8, 512 sub. 9, e sulle unità immobiliari censite al C.T. di Perugia Foglio n° 217, particelle n° 411, 412, 413, 235, 512 **pende la trascrizione di un Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'Art. 2645-ter del C.C.**, con atto redatto dal Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia, Rep. n° 28798 del 06/11/2009, registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 11/11/2009 al n° 18109 Vol. 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri*

Immobiliari di Perugia il 12/11/2009 al n° 18715 Reg. Part. (All. 11/1-12), a favore di: ~ [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (trascr. pag. 56/57 elaborato peritale dell'Ing. Lentini).

Il tutto come meglio precisato nella perizia estimatoria depositata in cancelleria il 18.05.2012 redatta dall'esperto Ing. Luigi Lentini, alla quale si fa espresso riferimento.

VALORE DEL LOTTO COME DA PERIZIA: € **232.850,00** (euro duecentotrentadueottocentocinquanta/00)

Prezzo base Lotto € **232.850,00** (euro duecentotrentadueottocentocinquanta/00)

Offerta minima **pari almeno al 75% del prezzo base**

Rilanci minimi : € **3.500,00**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto gli esecutati.
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate 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 richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>. La domanda va presentata in bollo da euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst 2 14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst%2014.wp) e allegando l'apposita ricevuta.
- 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 www.gorealbid.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro la data del 26.10.2026 ore 12.00** mediante invio all'indirizzo p.e.c. 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 di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una comunicazione via posta elettronica ordinaria al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobid.it oppure ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0737/782080.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che 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. L'offerta, presentata entro e non oltre le ore 12.00, del giorno antecedente la data della vendita.

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita iva;

se l'offerente è persona fisica 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); 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 che ne esercitano la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; 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 giustificano 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 p.e.c.

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 $\frac{1}{4}$.
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione.
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- f) 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.
- 8) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente intestato al Gestore Delle Vendite Gobid.it IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 specificando nella causale del bonifico "il nome del professionista delegato: avv. Alessia Arcangeli; la data dell'asta: **27.10.2026 ore 16.00** e "**Versamento cauzione**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito mediante bonifico, dedotto del bollo dovuto per legge - € 16,00 – e al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.
- 9) la **cauzione**, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**;
- 10) 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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- 11) 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;
- 12) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando;
- 14) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al

portale del gestore della vendita al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, 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);

- 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 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo 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. 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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

15) 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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

16) 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 eventuali 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;

17) 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.

SPESE

18) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, compresa l'iva se dovuta, 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 degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il Delegato dovrà entro 20 giorni dall'aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 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 dei trenta giorni. Nel caso in cui la somma versata per le spese presunte sia superiore a quelle effettivamente sostenute, la differenza verrà successivamente restituita, mentre nel caso in cui fosse necessario versare

un'integrazione delle spese, queste dovranno essere versate entro 10 giorni dalla richiesta da parte del delegato. 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

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

20) 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;

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 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;

21) 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 di 120 giorni o di quello minore 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;

22) 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

- 23)** 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;
- 24)** 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;
- 25)** 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;
- 26)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 27)** qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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;
- 28)** 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 (www.astalegale.net);
- 29)** 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 a chiunque vi abbia interesse;
- 31)** ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visitare il bene, senza impegno alcuno e previo appuntamento con IVG di Perugia, deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito:

<https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie, Perugia (mail: visite@ivgumbria.com Tel. 075.5913525 oppure il numero verde 800 417 800 dal lun. al ven. dalle ore 8.45 alle 12.45) o presso lo studio del Professionista delegato, avv. Alessia Arcangeli, Via delle Prome, n. 20 Tel. 075.5729771- cell. 349.4300445.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

32) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

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. (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

2. pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET (<https://www.astalegale.net/>) in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- 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.

33) Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori esecutati;

34) il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante della protezione dei dati personali- "pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

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

Perugia, 7.09.2026

Il Delegato alla vendita

avv. Alessia Arcangeli