

TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n.107/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente: do Value Spa nella qualità di procuratore speciale di
PRISMA SPV SRL

Debitore esecutato: ...omissis...

Professionista delegato: dott.ssa Stefania Ricciarelli

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

Custode: IVG Perugia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Stefania Ricciarelli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai **sensi** dell'art. 591-bis c.p.c., giusta **ordinanza** del 21.04.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Busti nella procedura esecutiva R.G. 107/2025 promossa da Prisma SPV Srl contro *omissis*

AVVISA

che il giorno

18 novembre 2026 ore 11:00

si procederà a

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti 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 gli offerenti avverrà secondo le modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare destinata a civile abitazione sita al piano primo di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuori terra, il tutto sito in **Comune di Perugia, San Martino in Campo, Via Evelina n. 41** (ex Via Pontenuovo, n. 389). La predetta unità immobiliare risulta essere così catastalmente censita al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 370 - part. n. 1651 sub 4 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 5 vani – Rendita € 322,79. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie netta di mq. 124 circa ed una superficie commerciale di mq. 99 circa.

L'unità immobiliare residenziale è posta al piano primo del fabbricato, edificato antecedentemente al 1 settembre 1967, ed è composta da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, bagno e terrazzo.

L'immobile versa in normale stato di conservazione ed uso e presenta finiture standard per la sua destinazione.

Il fabbricato cui afferisce l'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche: area perimetrale delimitata da un muretto in calcestruzzo armato sormontato da recinzione metallica rigida; accesso carrabile ad apertura elettrica fronte cavalcavia ed accesso pedonale fronte ferrovia; struttura portante in calcestruzzo armato intonacato e tinteggiato; tetto a due falde in calcestruzzo armato con sovrastante manto di copertura in tegoline marsigliesi; gronde a discendenti in lamiera verniciata; portoncino di accesso al vano scala che conduce al piano primo a due ante in legno.

L'appartamento, posto al piano primo, presenta le seguenti caratteristiche: porta di accesso dal vano scala in legno e vetro; pavimenti in parte in piastrelle monocottura ed in parte in graniglia; pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno; finestre con telaio in alluminio e vetrocamera, in parte con avvolgibili in legno ed in parte con persiane, sempre in legno; impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico sotto traccia alimentato da un pozzo di proprietà di terzi: di fatto l'immobile non dispone né di allaccio alla rete idrica pubblica, né di pozzo di proprietà; impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gpl; il serbatoio gpl risulta essere di proprietà di terzi, pertanto l'immobile non dispone né dell'allaccio al gasdotto pubblico, né di cisterna di proprietà.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato senza titolo da soggetti terzi ma in corso di liberazione a seguito Ordine di liberazione in corso di notifica agli occupanti.

Prezzo base d'asta: Euro 69.300,00 (sessantanovemilatrecento/00).

Offerta minima: Euro 51.975,00 (cinquantunomilanovecentosettantacinque /00)

Rilancio minimo di gara: Euro 1.800,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le ore **12:00** del giorno **17.11.2026**.
- 3) 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

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/>.

4) 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>. Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

5) 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.

6) Le offerte di acquisto criptate devono **essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

7) 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 Aste Giudiziarie In Linea Spa, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione documenti, portale delle vendite pubbliche, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

8) 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)

- personalmente
- oppure mediante procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà anche presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 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 di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. La procura rilasciata al presentatore dell'offerta 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.

9) L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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/visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di 1/4;
- g) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- h) l'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor tempo indicato dall'offerente stesso;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso,

la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

10) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto 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;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

11) La **cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, di seguito indicato:

c/c bancario presso Banca Sella S.p.A.

IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 -

INTESTATO A: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

con la seguente causale "Tribunale di Perugia Esec. Immobiliare 107/2025 R.G. – versamento cauzione".

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, **dovrà risultare accreditata** sul conto **già al momento del deposito dell'offerta** e dovrà essere di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**.

In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

12) 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.

13) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo digitale pari a € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta; 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 alleggerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

15) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o, comunque, nel presente avviso.

16) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, 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.

17) Modalità:

****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 ad un prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

****In caso di pluralità di offerte:***

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona**, che avrà **durata di 48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

- 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 e 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 base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
 - € 1.800,00 per immobili con prezzo 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;**

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 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 seguenti disposizioni:
 - ° quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione 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

18) 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 al delegato, anche tramite pec, originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

19) 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.

20) 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.

21) 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

22) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi** posti a suo carico, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, **spettanti al delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 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 e dovrà essere versato entro il termine previsto per il saldo prezzo. 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

23) Il saldo del 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, **mediante bonifico sul conto della procedura**, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

24) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

25) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

Al creditore fondiario non potrà, comunque, essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

26) 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..

27) 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

28) 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.

29) 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.

30) 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.

31) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura 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.

32) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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.

33) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà 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.

34) Le disposizioni delle leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

35) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità online (www.astalegale.net e altri).

36) 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.

37) 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.1089/1939 in forza di notifica del Ministero datata pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D.Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta 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 trenta 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 co.4 D. Lgs. 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 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. 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.

38) Tutte le attività, che a norma degli artt. 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio, sito in Perugia Via Campo di Marte n.14/I.

39) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato dott.ssa Stefania Ricciarelli (tel 075.5056743) o presso il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE-IVG Perugia con sede in Perugia Via A. Biagini (tel 075 5913525 – mail: visite@ivgumbria.com).

40) 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 dei Lotti di cui all'articolo 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

41) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", ai sensi dell'art. 490 comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte, nel caso di primo 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;
- 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 il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 23.06.2025.

42) L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie), 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. Il Professionista Delegato provvederà alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

43) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente ai relativi allegati è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza e all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;

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

Perugia, 9 luglio 2026

Il professionista delegato

(dott. Stefania Ricciarelli)

