

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 148/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente: Condominio Grifone via Gregorovius 52, 54, 56, 58 Perugia

Debitore esecutato: ...*omissis*...

Professionista delegato: Avv. Beatrice Piottoli

Gestore della vendita telematica: Ricco Giuseppe & C. S.p.a.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) Perugia

*

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Beatrice Piottoli, con studio in Perugia, Piazza Piccinino n. 9, (tel. 0755732576; pec beatrice.piottoli@avvocatiperugiapec.it) professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 20.05.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **13 OTTOBRE 2026 ORE 10,00** presso il proprio studio in Perugia, Piazza Piccinino n. 9, si terrà ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. la

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

a mezzo del portale della società Ricco Giuseppe & C. S.p.a., dei lotti di seguito individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica estimativa del C.T.U. Dott. Agr. Maria Teresa Pegiati in atti e al prezzo base indicato di seguito; 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 su un **appartamento** ubicato al piano seminterrato di un condominio di civile abitazione, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno, un wc e disimpegno, un **garage** al piano interrato, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni interne ed esterne del fabbricato e su quanto altro comune ai sensi di legge, il tutto ubicato in Comune di Perugia via F. Gregorovius n. 58.

L'edificio in cui sono inseriti i beni, è stato realizzato nella prima metà degli anni 70 ed è ubicato in località Ferro di Cavallo in una zona residenziale caratterizzata in prevalenza da edifici condominiali. La corte pertinenziale condominiale esterna è destinata a parcheggio con accesso diretto dalla via pubblica. L'edificio è stato interessato da opere di straordinaria manutenzione effettuate nel condominio in

attuazione degli incentivi statali previsti dalla legge 17.07.2020 n. 77 (legge di conversione del D.L. 34/2020) superbonus 110 per cento per gli interventi di efficientamento energetico.

Dati catastali

Le consistenze immobiliari in oggetto sono censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, ed ubicate come segue:

- via F. Gregorovius n. 58, scala A, interno1 piano S1, Fg. 248 part. 815 sub 26, zona censuaria 2, cat. A/2, cl 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq totale escluse aree scoperte 119 mq Rendita € 387,34;
- via F. Gregorovius n. 58, piano S2, Fg. 248 part. 815 sub 132, zona censuaria 2, cat. C/6, cl 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita € 15,18.

Confini

appartamento: proprietà condominiale, u.i., C.F. Fg. 248 part. 815 sub 27, C.T. part.1192, s.a.; garage: parti condominiali su due lati, s.a.

Regolarità edil-urbanistica e catastale

Il bene è conforme ai titoli abilitativi ed è presente il certificato di agibilità.

Le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

Si fa comunque rinvio alla relazione tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Dott. Agr. Maria Teresa Pegiati, che elenca e descrive le pratiche edilizie inerenti il lotto in oggetto.

Gravami non eliminabili dalla procedura

Come rilevato nella relazione tecnica di stima a cui si rimanda, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 248 part. 815 sub 26, esiste una trascrizione opponibile agli acquirenti (trascrizione n. 12023 del 22.09.1988) relativa all'atto di compravendita con cui il venditore nonché costruttore dell'intero edificio condominiale si era riservato la proprietà di tutto il terreno residuo dopo la costruzione del fabbricato, costituendo su di esso una **servitù** attiva perpetua e gratuita, a favore dell'acquirente e per gli aventi causa di accesso e transito per l'uso dei beni oggetti di vendita.

Stato di occupazione dell'immobile

Come rilevato dal C.T.U. l'appartamento (di cui al Foglio 248 part. 815 sub. 26) risulta locato a terzi con contratto di locazione registrato opponibile alla procedura. Come rilevato dal Custode IVG con nota del 26.5.2025 agli atti della procedura, il conduttore del contratto occupa l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare.

Quanto al garage (al Foglio 248 part. 815 sub. 132) il C.T.U. rileva che è da considerare libero da vincoli locativi in quanto occupato da soggetti terzi in forza di scrittura non opponibile alla procedura. In relazione a detto bene è stato emesso dal Giudice relativo ordine di liberazione da attuarsi a cura del Custode IVG.

Spese condominiali

Dalla relazione di stima si evince che il Condominio Grifone via Gregorovius 52-54-56-58 è amministrato dalla Amministrazione Condomini Cherubini.

I millesimi sono così riportati: generali 9,210/1005,439 scale 27,867/990,032 ascensore 28,281/989,731 riscaldamento 57,090/4093,711.

Quanto alle spese si riferisce che la quota ordinaria mensile preventivata dell'U.I. è pari a € 232,57.

La C.T.U. riferisce inoltre in merito ad una posizione debitoria nei confronti del Condominio che in relazione agli ultimi due anni, dal 01.05.2023 al 30.11.2024, ammonta ad € 625,05, oltre un debito del conduttore, per lo stesso periodo, che ammonta ad € 4.005,79.

Custode

Di seguito i dati dell'Istituto Vendite Giudiziarie nominato custode del lotto in oggetto:

IVG Perugia, corrente in Via A. Biagini 5, 06134 Ponte Felcino (PG); tel. 075/5913525; pec istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it; mail visite@ivgumbria.com.

Lotto unico

Prezzo base d'asta: € 64.687,50 (Euro sessantaquattromilaseicentoottantasette/50;

Offerta minima: € 48.515,63 (Euro quarantottomilacinquecentoquindici/63) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla relazione del C.T.U. Dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati, 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, consultabile sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita.

*

Precisazioni

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 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;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

- gli immobili vengono venduti liberi 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;

- 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;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che D.M. 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque ad eccezione del debitore esecutato e degli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.
- 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/>.
- 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 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 le ore 12,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**, dunque entro le ore 12,00 del 12 ottobre 2026, 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>.

Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente
- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; si precisa che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

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 un quarto;

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

e) 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;

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico con causale ***“Esecuzione immobiliare n. 148/2024 Tribunale di Perugia – versamento cauzione”*** sul conto corrente del **gestore della vendita telematica Ricco Giuseppe & C. S.p.a.** al seguente **IBAN IT78H0344003006000000001068**.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

3) 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;

4) 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 professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del 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;

- 5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
- 6) 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;
- 7) 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione; 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.;
- 8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice o, comunque, nell'avviso di vendita.

*

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte 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; il professionista delegato, referente della procedura, 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 indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito 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 non potranno essere inferiori a € 1.800,00 (milleottocento/00); 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 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

- 1) 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;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) 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;
- 4) 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;

5) 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;

6) 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.

7) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Perugia, alla Piazza Piccinino n. 9.

8) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia, oppure consultando il relativo sito internet, o presso il Custode IVG Perugia (tel. 075/5913525; mail visite@ivgumbria.com) oppure presso il professionista delegato Avv. Beatrice Piotoli (studio in Perugia Piazza Piccinino n. 9, tel. 075/5732576).

9) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed implica la lettura integrale e accettazione anche della relazione peritale e di quanto contenuto nel presente avviso; implica altresì la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

10) L'elaborato peritale con 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 (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sul sito internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a 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. non inferiore a 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 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 4.12.2024 (Prot- 3147/2024), salvo diverso provvedimento.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 12.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Beatrice Piottoli