

Avv. Benedetta Paolieri
06012 Città di Castello (PG) -Via Gramsci n.1/bis-
Tel. 075.8522836 – Fax. 075.8521710
e-mail: benedettapaolieri@gmail.com
pec: benedetta.paolieri@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA

ASINCRONA

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.148/2025 di R.G.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato Avv. Benedetta Paolieri

Perito Estimatore: Ing. Aldo Bianchini

Custode: IVG-PERUGIA

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

promossa da:

**SOLE SAS DI ANDREANI PAOLA E C.-CREDITORE
PROCEDENTE-**

contro

OMISSIS-DEBITORE ESECUTATO-

**Il sottoscritto professionista delegato alla vendita Avv. Benedetta
Paolieri**

esaminati gli atti della procedura esecutiva n.148/2025 R.G.E, vista l'ordinanza di vendita del 12/05/2026 pronunciata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale dott.ssa Sara Fioroni nel procedimento di cui in epigrafe

RENDE NOTO

che il giorno 03/12/2026, alle ore 12,00, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che **il giorno 04/12/2026, alle ore 15,00** presso lo Studio del Professionista Delegato in Città di Castello (PG) -Via A. Gramsci n.1/bis- tramite il gestore delle vendite telematiche Società **ASTALEGALE.NET** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti di seguito indicati al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art.161-ter disp. Att. c.p.c.

L'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità asincrona.

Lotto UNO: Comune di Perugia

-diritti posti in vendita: vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, su unità immobiliare ad uso **ufficio** sita in **Perugia, Via Luigi Rizzo n. 87**.

-descrizione dell'immobile: trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, distinta con l'interno 8 e sita al piano primo di un fabbricato condominiale ("Residence Madonna Alta -Edificio C") con accesso dal corridoio condominiale. L'unità è composta da un **ingresso, due uffici separati e un bagno con antibagno**. Tutti i locali hanno un'altezza di 270 cm ad esclusione del bagno la cui altezza è di 255 cm. La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale è pari a 39 mq.

-dati catastali: Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **foglio 251, particella 1254, subalterno 56, categoria A/10, classe 6, Consistenza 1,5 vani, rendita €604,25**.

-Prezzo base e rilancio minimo.

Prezzo base: euro **34.200,00**;

Offerta minima efficace: euro **25.650,00** (pari al prezzo base ridotto di un quarto, ex art. 571 c.p.c.);

Rilancio minimo in gara: euro **1.000,00**.

-Stato di possesso. L'immobile, alla data della perizia risultava in evidente stato di inutilizzo e quasi completamente privo di arredi; non risultano contratti di locazione o comodato attivi.

-Regolarità urbanistica e catastale. Dalla perizia risulta che l'immobile presenta **difformità edilizie e catastali** per diversa distribuzione interna, con costi stimati per la regolarizzazione pari a circa **euro 3.700,00**, posti a carico dell'acquirente e già considerati nella stima.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, sesto comma, L. 47/1985.

-Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: convenzione stipulata con il Comune di Perugia in data 08/09/1981,

con atto Notaio Pecchioli registrato al n.2839 il 16/09/1981; prescrizioni di cui alla L. 64/74 in quanto l'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica; vincoli condominiali del “Residence Madonna Alta - Edificio C”.

Lotto DUE: Comune di Perugia

-diritti posti in vendita: vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, su **unità immobiliare ad uso abitativo** sita in **Perugia, Via Ettore Ricci n. 25 (indirizzo reale)/ Via settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale.**

-descrizione dell'immobile: unità immobiliare ad uso abitativo distinta con l'interno1 e posta al piano terreno di un fabbricato con più ampia consistenza, con accesso dalla scala condominiale, accatastata unitariamente a pertinenza ad uso legnaia (unità B1) posta al piano seminterrato dello stesso edificio, con accesso dal corridoio condominiale.

L'indirizzo effettivo differisce da quello riportato nella visura catastale in quanto, verosimilmente, la strada ha cambiato denominazione successivamente all'accatastamento dell'unità immobiliare.

-dati catastali: Bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **foglio 251, particella 568, subalterno 3, categoria A/2, consistenza 4 vani, rendita €485,47=**, con pertinenza ad uso **legnaia** al piano seminterrato accatastata unitariamente all'appartamento.

L'immobile, facente parte del condominio “Condominio Via E. Ricci 23/25” è composto da un **ingresso, un bagno, una piccola cucina e due camere**, per una superficie commerciale di circa **71,1 mq.**

Tutti i locali hanno un'altezza utile di 285 cm, ad esclusione della legnaia la cui altezza è di 325 cm.

-Prezzo base e rilancio minimo

Prezzo base: euro 65.500,00;

Offerta minima efficace: euro 49.125,00

Rilancio minimo in gara: euro 1.800,00.

-Stato di possesso.L'appartamento risulta **occupato da terzi senza titolo opponibile**; dalla perizia emerge la presenza di una scrittura privata non registrata e l'assenza di contratti di locazione o comodato

attivi risultanti dall'Agenzia delle Entrate.

-Regolarità urbanistica e catastale. Dalla perizia risulta che, per l'immobile, **non emergono difformità edilizie o catastali rilevanti**; il fabbricato è assistito da abitabilità n. 303 prot. 30861 del 12/12/1966.

-Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
L'immobile è gravato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lett. d), D.Lgs. 42/2004, nonché dalle prescrizioni di cui alla L. 64/74 in quanto l'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica, vincoli condominiali del "Condominio Via E. Ricci 23/25".

Lotto TRE: Comune di Perugia

-Diritti posti in vendita: vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà di 1/1 su unità immobiliare ad uso laboratorio a Perugia, in Via Ettore Ricci n.27-29 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale).

-descrizione dell'immobile: L'unità è posta al piano terreno del Condominio Via E. Ricci 23/25, con accesso dalla terrazza condominiale ed è composta da un unico vano *open space*, oltre a WC con antibagno per una superficie commerciale pari a mq 41,60. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 285 cm.

-dati catastali: immobile censito al foglio 251, part. 568, sub. 1, Cat. C/3, classe 6, consistenza 39 mq, rendita 205,45 €.

-Prezzo base e rilancio minimo

Prezzo base: euro 26.400,00;

Offerta minima efficace: euro 19.800,00;

Rilancio minimo in gara: euro 500,00.

-Stato di possesso. Alla data del sopralluogo iniziale l'immobile risultava libero; successivamente la perizia segnala che il laboratorio risultava **utilizzato come deposito di materiali di varia natura**, senza risultanza di contratti registrati opponibili.

-Regolarità urbanistica e catastale. Dalla perizia emerge la presenza di una **difformità edilizia non sanabile** consistente nella rimozione della fodera interna della tamponatura in corrispondenza di uno spigolo del fabbricato, con costo stimato di ripristino pari a **euro 1.000,00**, posto a carico dell'acquirente e già considerato nella stima.

Per il resto, la planimetria catastale è ritenuta conforme.

-Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

L'immobile è inserito nel “Condominio Via E. Ricci 23/25” ed è gravato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lett. d), D.Lgs. 42/2004.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto e/o dei lotti sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dal CTU nella relazione depositata agli atti del fascicolo, alla quale integralmente si rinvia e visionabile sui siti internet “<https://pvp.giustizia.it/pvp/>” “www.astalegale.net”.

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. Alla vendita potrà partecipare chiunque **tranne l'esecutato.**
2. Gli immobili saranno posti in vendita ai prezzi base sopra indicati.
3. **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 DPR 380/2001) 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. 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, o per 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.

4. 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.

5. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni 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 della procedura. 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.

6. 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.

7. Tutte le notizie ed i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

8. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

9. Gli **oneri tributari** e le spese del professionista che il DM 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

10. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. 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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

11. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

12. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

13. Il Custode nominato è IVG Perugia Istituto Vendite Giudiziarie - mail: ivg@ivgumbria.com; visite@ivgumbria.com -Tel 075 5913525.

14. Il Gestore della vendita telematica è la Società ASTALEGALE.NET che gestirà la vendita tramite il proprio portale.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **esclusivamente in via telematica**, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo Web ministeriale “*offerta telematica*” 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>.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente -ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si

intende partecipare alla vendita e contenere:

● Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata alla busta telematica;

-In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci in sede di gara;

● Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita.

● In caso di partecipazione di stranieri:

-se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;

-se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;

-se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che consente di acquistare in Italia.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
-l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);

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

-L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; qualora manchi detta dichiarazione 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;

-Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita: codice IBAN IT75A0326822300052136399670 (BANCA SELLA), BENEFICIARIO ASTALEGALE, CAUSALE “versamento cauzione Esec. Imm. 148/2025 Tribunale di Perugia”. 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 non inferiore al 10 % del prezzo offerto.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del

deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

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;

l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari e fiscali** conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso 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.

Salvo quanto disposto successivamente, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno indicati 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);

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;

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.

Il professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla eventuale presenza delle parti e

dei creditori non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

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. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

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 e 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; 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione

dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

2) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra 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.

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) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Perugia; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

AVVERTIMENTO EX ART. 624-BIS C.P.C.

Si avvertono i creditori che l'istanza di sospensione della procedura ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c. può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art.

490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631-bis c.p.c., nel termine indicato nell'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23/06/2025 con il Tribunale di Perugia;

Nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al professionista delegato alla vendita Avv. Benedetta Paolieri ai seguenti recapiti: tel. 075/8522836; cell. 333/1010926; e-mail: benedettapaolieri@gmail.com; oppure all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525 o al numero verde 075/3759748 (lun-ven dalle ore 8,45 alle 12,45) o a mezzo e-mail: ivg@ivgumbria.com.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Città di Castello, 23/07/2026

Il professionista delegato

Avv. Benedetta Paolieri