

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.168/2025

promossa da
INTESA SANPAOLO S.p.A.
rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.
con sede in Milano
rappresentata dall'Avv. Davide De Bellis

* * * * *

L'Avv. Alessia Pula, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, giusta ordinanza del 16/06/2026 pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno 30 DICEMBRE 2026 alle ore 11:00

procederà presso il proprio studio in Perugia, Via Cesare Balbo n.16, alla verifica preliminare di ammissibilità ed alla valutazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e secondo le modalità sotto riportate, e in caso di plurime offerte ammissibili e regolarità delle stesse avrà luogo la gara nella forma di

VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA CON MODALITA'
TELEMATICHE

ex art. 24 D.M. n.32 del 26/02/2015, degli immobili pignorati di seguito descritti sulla base della relazione peritale redatta dal CTU, Ing. Daniele Zoppitelli, ed alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, disponibile per la consultazione, unitamente ai relativi allegati, all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità:

LOTTO UNICO

diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a – OMISSIS – sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Monte Grappa n.3:

- appartamento di civile abitazione di tipo economico posto al piano primo con annesso fondo pertinenziale posto al piano primo sotto strada, facenti parte di fabbricato condominiale,
- garage posto al piano terra, costituente corpo edilizio autonomo in aderenza alla corte del fabbricato condominiale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'appartamento risulta ubicato al piano primo del fabbricato condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone completamente chiuso mediante infissi in alluminio.

Completano il lotto un fondo pertinenziale ed un garage avente autonoma consistenza edilizia sito al piano primo sotto strada del medesimo fabbricato.

L'appartamento presenta finiture ordinarie, impianti presenti ma non verificati in assenza di utenze attive, infissi prevalentemente in legno privi di vetrocamera e stato manutentivo complessivamente sufficiente.

Il fondo pertinenziale versa in stato manutentivo insufficiente, mentre il garage presenta diffuse infiltrazioni e condizioni manutentive pessime, necessitando di significativi interventi edilizi di ripristino.

La superficie commerciale complessiva del lotto risulta pari a circa mq. 81,48.

DATI CATASTALI:

Comune di Gualdo Tadino (PG) – Catasto Fabbricati:

1. C.F. del detto Comune foglio n.64 particella n.250 subalterno 8

piano S1-1, cat. A/3, consistenza vani 5, sup. catastale totale mq. 91, sup. catastale escluse aree scoperte mq. 89, rendita catastale € 296,96;

2. C.F. del detto Comune foglio n.64 particella n.375

piano T, cat. C/6, consistenza mq. 22, superficie catastale totale mq. 26, rendita catastale € 46,58.

CONFINI: appartamento e fondo: parti comuni, proprietà – OMISSIS – e/o aventi causa, salvo altri; garage: parti comuni, proprietà – OMISSIS – e/o aventi causa, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

L'edificio principale risulta edificato in epoca antecedente alla Legge n.765/1967.

Per l'appartamento ed il fondo risulta sostanzialmente attestabile la conformità urbanistico-edilizia, fatti salvi modesti scostamenti riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 147-bis della L.R. Umbria n. 1/2015.

Sussistono invece difformità catastali dell'appartamento (non perfetta corrispondenza della distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi: la porta di accesso alla cucina risulta rappresentata in posizione differente, il servizio igienico risulta privo della nicchia destinata all'alloggiamento del box doccia), che richiedono aggiornamento catastale e necessità di censimento separato del fondo pertinenziale, il cui costo è quantificabile in € 1.000,00 oltre IVA ed oneri se dovuti.

Il garage presenta difformità edilizie e catastali relative tre aperture non rappresentate negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo (è presente una finestra di ridotte dimensioni posta sul lato Sud del fabbricato, prospiciente proprietà del Comune di Gualdo Tadino, nonché due aperture tamponate mediante vetrocemento sul lato Ovest, affaccianti verso la corte del fabbricato limitrofo), per cui non può essere attestata la piena conformità edilizia e catastale dell'immobile.

La regolarizzazione potrà avvenire:

- mediante ripristino dello stato assentito, con un costo stimato e quantificato in circa € 1.500,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti;

- mediante eventuale SCIA in accertamento di conformità, subordinatamente alla verifica delle condizioni di legge successivo aggiornamento catastale; l'eventuale procedimento di sanatoria comporta un onere oblatorio pari ad € 1.032,00, oltre a circa € 1.500,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti, per competenze tecniche professionali, cui dovrà aggiungersi il successivo aggiornamento catastale, stimabile in circa € 1.000,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti.

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: attualmente il lotto è libero.

Prezzo base: € 53.000,00 (cinquantatremila/00), come da valutazione del CTU

Offerta minima: € 39.750,00 pari al 75% del prezzo base asta

Rilancio minimo: € 1.000,00

REGIME DELLA VENDITA

1. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
2. L'offerta minima a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore a 1/4.
Trattandosi di primo tentativo di vendita, possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. entro il termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, così come indicato nell'ordinanza di delega; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita, il termine ex art. 591 c.p.c. non potrà essere inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.
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 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.
4. 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.
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione

rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

6. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

7. Gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

8. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A**

Il portale del gestore della vendita telematica è: <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente ai relativi allegati, all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità, **ASTELEGALE. NET S.p.A.**

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato, Avv. Alessia Pula, Via Cesare Balbo n.16 – 06121 Perugia, telef. 075.5714329, nonché sul sito Internet www.tribunale.perugia.it, ovvero presso il Custode come infra

OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

9. L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, con le modalità e i contenuti previsti secondo quanto previsto dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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>.

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 certificati accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere 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 ul. co. c.p.c. e 583 c.p.c

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>.

Una volta trasmessa l'offerta telematica in busta digitale, non sarà più possibile cancellare o modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite direttamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni saranno effettuate per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Le offerte pervenute in modo non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute nulle.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

10. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, 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 a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- b. l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, l'indicazione del referente della procedura;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di $\frac{1}{4}$;
- d. l'importo versato a titolo di cauzione;
- e. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- f. il termine di 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;
- g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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;

h. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma VII del D.M. 227/2015);

i. l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);

j. al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

k. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;

l. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio internet non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

11. All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità del coniuge se l'offerente è 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;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (ovvero, copia della ricevuta del bonifico effettuato per la cauzione);
- se l'offerente è interdetto o 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 del documento (ad es., certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentare e del soggetto che sottoscrive l'offerta per modalità cartacea.

12. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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.

13. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT78H03440030060000000001068

intestato a Ricco Giuseppe & C. S.p.a., c/c bancario presso Banco desio, specificando nella causale del bonifico "*Proff. Delegato Avv. Alessia Pula – data asta ora – versamento cauzione*".

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore della vendita sopra indicato, già al momento del deposito dell'offerta.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

14. 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.

Si evidenzia che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici

avverrà la sua identificazione nel sistema.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

15. La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione mediante le credenziali.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita mediante messaggio all'indirizzo di posta certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro tramite SMS.

16. In caso di offerta unica:

- a. 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;
- b. nel corso del primo esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevate 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 ha 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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base, si opera come segue:

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

17. 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:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore a € 1.000.000,01.

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;
- nel corso del primo esperimento di vendita qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

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

20. Nell'ipotesi ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

21. 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.

22. Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il 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 prezzo.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e/o tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del D.M. n.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il Delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue; a comunicare altresì, sempre all'aggiudicatario, entro il medesimo termine, che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato I comma dell'art. 587 c.p.c.

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.

23. Salvo quanto disposto nel successivo punto n.24, l'importo 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 minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario 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).

24. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'ara 38 del D.Lgs. 10/09/1993 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.

25. 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 comma 3, 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza, o comunque, nell'avviso di vendita.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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

31. 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.

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

33. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Perugia, Via Cesare Balbo n.16.

CUSTODIA

34. Gli immobili sono affidati al custode giudiziario I.V.G., Istituto Vendite Giudiziarie Distretto Corte di Appello di Perugia, con sede in Perugia (tel. 075/5913525 oppure al numero verde: 075/3759748 dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45, o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com), il quale darà la possibilità a tutti gli interessati all'acquisto di visionare gli immobili in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il suddetto recapito telefonico.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

35. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" ai sensi dell'art. 490 I co. e 631– bis c.p.c. almeno 120 giorni prima del termine per le offerte con riferimento alla prima pubblicazione, ed almeno 90 giorni prima del termine per le offerte con riferimento alle pubblicazioni successive;

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 da ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23/06/2025 con il Tribunale di Perugia, come prorogata in data 28/05/2026 con provvedimento Prot. n.204/2026,

di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): a. numero di ruolo della procedura; b. nome del Giudice dell'esecuzione; c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d. diritto reale posto in vendita; e. tipologia; f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g. caratteristiche; h. eventuali pertinenze; i. condizione; j. modalità della vendita (telematica asincrona); k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita; m. data, luogo ed ora fissata per la vendita; n. orario di apertura delle buste; o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

36. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode e dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse, ovvero reperite presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia, siti internet www.astalegale.net e/o www.pvp.giustizia.it e/o www.tribunale.perugia.it, ovvero contattando il Professionista.

37. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Perugia, 11 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessia Pula