

TRIBUNALE DI PERUGIA

I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 117/2025

Promossa da

Fedaia SPV Srl con socio unico e per essa quale mandataria Juliet Spa

contro

omissis

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Busti

Professionista Delegato:

Dott. Massimiliano Tessenda

Gestore della vendita telematica:

Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Tessenda, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 *bis* c.p.c. giusta ordinanza resa in data 16.06.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giulia Busti

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027** alle **ore 11.00**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

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 la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 tramite il portale www.astetelematiche.it

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA: totalità dei diritti pari al **100/100** della proprietà;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato, da cielo a terra, su tre livelli, composto da appartamento al piano secondo e soffitta al piano terzo sottotetto facente parte di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra con proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta tamponature esterne intonacate e tinteggiate, la struttura portante è del tipo misto, muratura in pietra squadrata, laterizio forato e laterizio pieno. Il tetto è del tipo a due falde con manto di copertura in coppo tegola, i solai sono in latero cemento, i canali di gronda e pluviali discendenti sono in lamiera zincata.

L' appartamento, raggiungibile dal vano scala comune, risulta composto da ingresso (3,01 mq circa), cucina (6,83 mq circa), camera (15,00 mq circa), wc (2,24 mq circa), soggiorno (14,62 mq circa), oltre alla scala interna di collegamento con la soffitta. La superficie interna complessiva dell'appartamento è di 41,70 mq circa e altezza media di circa 3,04 ml. Tutti i vani dell'appartamento hanno pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del wc e della cucina dove sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono realizzati in monocottura e il wc è dotato di tutti i sanitari e di box doccia. Le

porte interne sono in legno, le finestre e portefinestre hanno infissi in PVC e persiane in legno. Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia. Il livello delle finiture è di bassa qualità come lo stato di conservazione.

La soffitta al terzo piano sottotetto è costituita da un unico ambiente con una superficie interna pari a circa 41,92 mq e altezza massima di 1,85 ml e altezza minima interna di 0,78 ml, ed è dotata di lucernario a solaio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è parte in battuto di cemento e parte in graniglia di marmo, l'impianto elettrico fuori traccia e i solai sono in travi di ferro e tavelloni.

L'immobile è sito in Comune di Perugia, Frazione Ponte Valleceppi, Strada Perugia - Ponte Valleceppi n. 108, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Perugia al

- foglio n.256, particella n.16, subalterno 4, Categoria A/4, Classe 4, consistenza 3 vani, rendita euro 151,84;
- l'area di sedime del fabbricato cui appartiene il bene e le parti comuni sono censite al NCT del medesimo Comune, foglio n.256, particella n.16, Ente Urbano di 183 mq, senza reddito.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

In base a quanto indicato dal CTU nella Relazione di stima, il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto evidenzia alcune difformità. Inoltre, il bene necessita delle pratiche per rilascio del certificato di agibilità

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato dall'esecutato.

VALORE DEL LOTTO: euro 34.450,00 (euro trentaquattromilaquattrocentocinquanta/00)

PREZZO BASE: euro 34.450,00 (euro trentaquattromilaquattrocentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: euro 25.837,50 (euro venticinquemilaottocentotrentasette/50)

RILANCIO: euro 1.000,00 (euro mille/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Perugia (tel. 075 5913525 – mail visite@ivgumbria.com)

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Michele Paladino che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astegiudiziarie.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.
2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli **articoli 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 reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica Aste Giudiziarie inlinea Spa**; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*.
4. L'offerta telematica dovrà risultare depositata **entro le ore 12.00 del giorno 12/01/2027** esclusivamente in via telematica mediante invio all'indirizzo pec del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica”, indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>;

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

5. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell’offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
6. **L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**- overosia 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 casella di posta elettronica certificata** ai sensi dell’art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
7. Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, 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’articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;
8. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, tramite **bonifico bancario** sul seguente conto corrente: **IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 - Banca Sella spa – intestato al gestore “Aste Giudiziarie Inlinea SpA”** con causale **“Esecuzione Immobiliare n. 117/2025 Tribunale di Perugia, cauzione LOTTO UNICO”**. **La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta (copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere pertanto allegata all’offerta).** Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l’offerta sarà considerata inammissibile.
9. L’offerta telematica va presentata **in bollo da € 16,00** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp,
10. L’offerta telematica dovrà contenere:
 - 10.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l’indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (ricordando che **non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**); se l’offerente è **coniugato** in regime di **comunione legale** dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è **minorenne**, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente agisce quale **legale rappresentante** di altro soggetto, dovrà essere allegato

certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano con **quote diverse**, l'offerta deve riportare l'indicazione delle **diverse quote di ciascun offerente**.

10.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

10.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

10.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;

10.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

10.6. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

10.7. l'importo versato a titolo di cauzione;

10.8. 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;

10.9. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**;

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

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

10.12. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.

11. Alla domanda dovranno essere allegati:

11.1. copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;

11.2. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;

11.3. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

11.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

11.5. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;

11.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;

11.7. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

11.8. dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

12. Si raccomanda di allegare al modulo di offerta telematica le informazioni, analiticamente descritte ai precedenti punti, che non risulti possibile inserire nel modulo medesimo, poiché non previste tra le sezioni da compilare.

13. 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 offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

14. Per ricevere assistenza l'offerente può contattare il Gestore ai seguenti recapiti: tel. 058620141, e-mail: assistenza@astetelematiche.it

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

15. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 15.1. 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;
 - 15.2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno 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.
16. In caso di **OFFERTA UNICA**:
- 16.1. in uno **qualsiasi degli esperimenti** di vendita, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
 - 16.2. nel corso del **PRIMO** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 16.2.1. il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), purché specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
 - 16.2.2. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentissero di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
 - 16.2.3. il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.
17. In caso di **OFFERTA UNICA** nel corso degli esperimenti di vendita **SUCCESSIVI AL PRIMO**:
- 17.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 17.1.1. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - 17.1.2. se nessun creditore avrà proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
18. In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a **gara** con **modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste

e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

19. La gara 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.
20. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo di **euro 1.000,00**, a pena di inefficacia:
21. Qualora venissero 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.
22. La **deliberazione finale sulle offerte** all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:
 - 22.1. Il bene sarà senz'altro aggiudicato 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;
 - 22.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - 22.3. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

CONDIZIONI DI VENDITA

23. 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.
24. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
25. Nell'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 Prof. Delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
26. 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 i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

27. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** (anche **Iva** se dovuta) nonché dei **compensi posti a suo carico spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015.
28. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento – a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione - degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. 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.
29. 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 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.
30. 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 criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
31. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
32. 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.
33. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
34. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

35. 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 provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.
36. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

ULTERIORI PRECISAZIONI

37. 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.
38. 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
39. 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.
40. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a **cura e spese in via definitiva della procedura**.
41. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
42. 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 proprio studio sito in **Perugia, Via Martiri dei Lager, n. 65** (tel. 075/5000093).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

43. Dovrà essere data pubblica notizia della vendita 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. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
- pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia;

44. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astetelematiche.it ; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **Custode Giudiziario** (IVG Perugia – Tel. 075 5913525, visite@ivgumbria.com) o dal **Professionista Delegato** (E-mail: m.tessendai@sinequa.studio, Tel. 075 5000093).
45. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
46. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 4 settembre 2026

IL Professionista delegato

Dott. Massimiliano Tessenda