

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 173/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

Creditore procedente: BAYVIEW ITALIA 106 s.p.a. - Avv. Roberto Calabresi e Avv. Elisa Gaboardi

CONTRO

Debitori esegutati: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Professionista delegato: Avv. Stefania Segatori

Gestore della vendita telematica: Società GOBID.IT

Custode Giudiziario: IVG

Il sottoscritto Avv. Stefania Segatori professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 30.06.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **27.01.2027 ore 16.00** presso lo Studio Legale dell'avvocato Stefania Segatori sito in Bastia Umbra, Via A. Volta n. 4, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto identificato nella relazione di stima in atti al prezzo base ivi indicato;

la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ai sensi di legge

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di civile abitazione posto al terzo piano, composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, con relativo posto auto coperto, rispettivamente ubicati ai piani terzo e terra di una palazzina residenziale pluripiano di maggior consistenza, ubicata in Comune di Perugia, frazione Pontevalleceppi, via Ombrone n. 40.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Lotto unico: L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come segue: - Foglio 222, part. 75, sub. 13, Via Ombrone n. 75, piano 3, cat. A/3, classe 5, vani 5, R.C. € 361,52, diritti ed oneri di proprietà superficiaria per 1/1 a favore degli esecutati

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
222	75	13			A/3	5	-	Euro 361,52

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile è disabitato.

CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto attiene ai titoli autorizzativi: *“per la palazzina di cui l'immobile pignorato fa parte, sono state rilasciate, da parte dei competenti Uffici del Comune di Perugia, le seguenti autorizzazioni: - Concessione a costruire n. 1209 del 29.07.1986 per realizzazione di n. 2 edifici in Ponte Valleceppi (allegato n. 16); - Concessione a Costruire n. 2130 del 18.11.1986 rilasciata a seguito di presentazione, in data 8.11.1986, di ulteriori grafici (allegato n. 17); - Concessione a costruire n. 1329 del 15.06.1989 in variante alla costruzione di n. 2 edifici in Ponte Valleceppi, a sanatoria art. 15 L. 47/85 (allegato n. 18). Si precisa che in sede di invio, da parte del Comune di Perugia, della documentazione urbanistica, è stata scansionata la tavola errata, rispetto a quella visionata e richiesta dallo scrivente; - Agibilità 265/283 prot. n. 023794 dell'11.09.1989 (allegato n. 19), rilasciata, a seguito dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale e del Settore Igiene; - Agibilità 25/282 prot. n. 023793 del 24.01.1990 (allegato n. 20), rilasciata, a seguito dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale e del Settore Igiene”* (cfr. pagina 18 della perizia di stima).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La proprietà superficiaria dell'immobile è per 1/1 a favore degli esecutati, mentre la proprietà dell'area è per 1/1 a favore di OMISSIS.

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di civile abitazione con relativo posto auto coperto, rispettivamente ubicati ai piani terzo e terra di una palazzina residenziale pluripiano di maggior consistenza, ubicata in Comune di Perugia, frazione Pontevalleceppi, via Ombrone n. 40.

La palazzina presenta vano scala ed ascensore sito al piano terra ove troviamo anche i portici ove sono situati i posti auto coperti, individuati con i numeri degli interni. Quello di pertinenza l'unità abitativa pignorata è individuato con una targhetta che riporta l'incisione “scala 4B int. 13”. Detta palazzina oltre al piano terra presenta ulteriori quattro piani ove sono ubicate le unità abitative e dal punto di vista costruttivo è stata realizzata con elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato gettato in opera,

tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata. L'accesso al vano ascensore avviene attraverso un infisso con struttura in alluminio anodizzato e vetri e da questa troviamo un ulteriore infisso in alluminio e vetro che accede al vano scala. Quest'ultimo presenta pareti intonacate e tinteggiate, gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e parapetto e corrimano in metallo. L'appartamento pignorato è sito al piano terzo della palazzina con porta di ingresso rappresentata da portoncino ad un'anta in legno al naturale e lo stesso si articola in ingresso-soggiorno con accesso ad un balcone coperto, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti: - pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura; - pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di cucina e bagno, interamente rivestite in piastrelle in ceramica; - porte in legno tamburato al naturale; - finestre in alluminio con avvolgibile esterno; - bagno dotato degli usuali accessori e di vasca; - impianto elettrico sotto traccia; - impianto termo-idraulico dotato di radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia ubicata nel balcone coperto. L'appartamento, alla data dei sopralluoghi esperiti risultava disabitato ed in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Prezzo base Lotto € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto gli esecutati.
 - 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>. La domanda va presentata in bollo da euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia: <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.page> e allegando l'apposita ricevuta.
 - 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
 - 4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
 - 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 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.
- 6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente 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'art. 579, ultimo

comma c.p.c. e 583 c.p.c. L'offerta dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 12.00, del giorno antecedente la data della vendita.

7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita iva; se l'offerente è persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori che ne esercitano la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale 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 giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei **limiti di un quarto: euro 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/00€).**

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

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata; la pubblicazione della Perizia sul portale e 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;

f) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

8) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita Gobid International Auction Group Srl - IBAN IT43K 01030 21100 000000 414486 - specificando nella causale del bonifico "il nome del professionista delegato: **Avv. Stefania Segatori**; la data dell'asta: **27.01.2027 ore 16.00** e "**Versamento cauzione**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito mediante bonifico al netto degli eventuali oneri bancari dovuti.

9) 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto;

10) 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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

11) 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;

12) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando;

14) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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

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

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

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE

-qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con

prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito: - quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: -qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

15) 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;

16) 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 eventuali 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;

17) 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.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del G.E. può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

SPESE

18) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, al 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, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

SALDO PREZZO

19) L'importo del prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al G.E. o al Prof. Del. le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 21.11.2007 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).

20) 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;

21) 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.

22) 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;

23) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) 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;

26) 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;

27) 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;

28) 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;

29) 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 si richiama quanto specificato nell'Ordinanza di vendita (pag. 9-10);

30) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Come indicato al precedente punto 18), si precisa che l'aggiudicatario anticiperà le relative spese che verranno rimborsate in prededuzione in sede di riparto;

31) qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

32) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità (www.astalegale.net);

33) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

34) 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;

35) ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visitare il bene, senza impegno alcuno e previo appuntamento con IVG di Perugia, deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie, Perugia (mail: visite@ivgumbria.com - Tel 075.5913525 oppure il numero verde 800 417 800 dal lun. al ven. dalle ore 8.45 alle 12.45) o presso lo studio del Professionista delegato, avv. Stefania Segatori, Via Volta, n. 4 Tel. 075.8004544- cell. 347.4885502.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

1. 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. (del'art. 631 bis c.p.c <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e nel termine ex art. 569 c.p.c

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 (<https://www.astalegale.net/>) in virtù della Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia, prorogata in data 28.05.2026 (Prot. 204/2026) salvo diverso provvedimento; di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (compresi 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 (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto,

nuda proprietà ecc.); e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); 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. si potranno reperire maggiori informazioni presso il Custode dell'immobile al seguente numero di telefono Tel 075.5913525 nonché presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Perugia sito www.tribunale.perugia.it) il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante della protezione dei dati personali- "pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

37) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rimanda all'Ordinanza di vendita del 30.06.2026 e alle vigenti norme di legge.

Bastia Umbra, 28 settembre 2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Stefania Segatori

Firmato digitalmente da: SEGATORI STEFANIA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI
PERUGIA
Data: 28/09/2026 18:36:57