



Firmato digitalmente da:

TIBURZI CARLA

4.6 Avvocato

Firmato il 09/10/2026 11:05

Seriale Certificato: 5926006536331012126

Valido dal 29/05/2026 al 27/05/2029

Namirial CA Firma Qualificata

Avv. Carla Tiburzi

Tel. 3934038161

Pec: carlatiburzi@legalmail.it

Mail: carlatiburzi@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 190/2025 - Tribunale di Perugia

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Carla Tiburzi nominato Professionista Delegato, giusta ordinanza del 14.07.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

AVVISA

CHE IL GIORNO 10.02.2027 ALLE ORE 15.30

presso il suo studio

si procederà alla

I VENDITA SENZA INCANTO

con modalità di vendita asincrona telematica ex art 24 D.M. n. 32/2015, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Prezzo Base: Euro 43.000,00

Offerta minima: Euro 32.250,00 (Offerta pari a $\frac{3}{4}$ del prezzo base)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00

Descrizione beni:

Diritti di piena proprietà su un appartamento diritti di piena proprietà su porzione immobiliare ad uso abitazione e piccola area di fabbricati demoliti, situata in Comune di Castiglione del Lago, località Nonni n. 13/D, composta da:

- appartamento posto al piano terra, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucina, camera e bagno al piano terra con diritto alla corte comune.

-piccola area di fabbricati demoliti (area fondi al piano terra con annesso forno oggi fabbricati demoliti) al piano terra della consistenza di mq. 53,00.

Il tutto censito:

L'immobile censito al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 part. 32 sub. 1 categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 3,5, Rendita € 207,87, Ubicazione: Castione del Lago località Nonni n. 13/D, sita a piano terra.

L'immobile al NCEU del comune di Castiglione del Lago al foglio 71 particella 38 sub. 4, categoria C/2 Classe 4 Consistenza mq 33 Rendita €61,35, Ubicazione: Castiglione del Lago, località Nonni, sita a piano terra.

Confini: il bene censito al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 part. 32 sub. 1 è confinante con proprietà *Omissis*, corte comune, salvo altri.

Il bene censito al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 part. 38 sub. 4 è confinante con proprietà di *Omissis*, con viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

Stato di occupazione dell'immobile: il bene censito al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 part. 32 sub. 1 è occupato da terzi in forza di contratto di locazione da ritenersi opponibile alla procedura sino al 31/12/2026, non essendo stato in precedenza disdettato dalle parti. Con comunicazione del 03/04/2026, ricevuta dalla conduttrice in data 14/04/2026, il Custode IVG provvedeva a comunicare la disdetta del contratto alla naturale scadenza del 31/12/2026. Terzi occupano senza alcun titolo la piccola area di fabbricato demolito censita al foglio 71 part. 38 sub. 4.

Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.

Regolarità urbanistica e/o catastale: il consulente evidenzia che dall'elenco fornito dal Comune di Castiglione del Lago non sembrano presenti precedenti edilizi relativi agli immobili. Per l'edificio descritto al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 particella 32 sub 1 si può affermare che la data di prima edificazione è antecedente al 1967.

Per l'edificio accessorio, catastalmente identificato al foglio 71, particella 38, sub 4, non risultano pratiche edilizie e siccome ad oggi è demolito, non è possibile effettuare una datazione. Anche per la demolizione dei locali accessori non sono state reperite pratiche edilizie depositate presso il comune di Castiglione del Lago. Pertanto per la verifica della conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di perizia, in assenza dei titoli edilizi, si prendono come riferimento le planimetrie catastali di primo impianto.

Per l'immobile identificato catastalmente al foglio 71, particella 32 sub 1 si riscontrano delle differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in particolare il bagno risulta più grande di quanto indicato in catasto, la porta tra la camera e cucina è traslata e la camera, graficamente rappresentata con forma regolare è in realtà fuori squadra.

Per l'immobile identificato catastalmente al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 particella 38 sub 4, pur essendo presenti le planimetrie catastali si è riscontrato che è stato demolito. Dalle ricerche effettuate per questi immobili non sono state riscontrate autorizzazioni né per la loro edificazione né per la loro demolizione.

Dal punto di vista catastale per l'unità immobiliare ad uso abitazione, censita al foglio 71 part. 32 sub. 1, al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata planimetria catastale in data 24.04.2012. La planimetria risulta parzialmente difforme, pertanto si dovrà procedere ad aggiornamento della stessa mediante variazione Docfa telematico.

Per l'unità immobiliare ad uso fondi con annesso forno oggi demoliti, descritta al foglio 71, particella 38 sub. 4 al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata planimetria catastale in data 18.04.1996.

Per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'appartamento piano terra e dei locali accessori esterni, si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad euro 5.000,00.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate si stima un costo per l'aggiornamento Docfa telematico dell'appartamento pari ad euro 500,00 e per l'aggiornamento catastale dei fabbricati accessori demoliti mediante tipo mappale per demolizione, Docfa telematico per demolizione e Docfa telematico per relitto area urbana corrispondente al sedime dei fabbricati si stima un costo pari ad euro 1.500,00.

L'intestazione catastale è corretta.

Infine relativamente alla legge 47/85 per gli immobili non risulta essere presentata alcuna domanda di condono o sanatoria edilizia.

Dalla visione del piano Regolatore Generale del comune di Castiglione del Lago si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in zona agricola.

Si prenda visione di quanto descritto in perizia.

LOTTO 2

Prezzo Base: Euro 73.000,00

Offerta minima: Euro 54.750,00 (Offerta pari a $\frac{3}{4}$ del prezzo base)

Rilancio minimo: Euro 1.800,00

Descrizione beni: piena proprietà su porzione immobiliare ad uso abitazione, situata in Comune di Castiglione del lago, località Nonni n. 13/c composta da appartamento posto al primo piano e secondo collegati tra loro a mezzo scala interna che si diparte dal piano terra, facente parte di un più vasto fabbricato, composta da sala da pranzo, disimpegno, camera e bagno al piano primo, ripostiglio camera e soffitta al secondo piano, con diritto alla corte comune.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71 particella 32 sub. 2 ubicazione in Località Nonni piano terra primo e secondo, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 267,27.

Confini: Confinante con i beni di proprietà *Omissis*, viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

Stato di occupazione dell'immobile: per l'unità immobiliare risultano depositati all'Agenzia delle Entrate due distinti contratti di locazione. Di questi per il contratto stipulato in data 12.12.2023 il custode ha chiesto al debitore di provvedere alla risoluzione in quanto l'immobile, in fase di accesso, non è risultato nella disponibilità del conduttore indicato in tale contratto. L'unità immobiliare è occupata da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al

30/06/2029. Con comunicazione del 03/04/2026, ricevuta in data 14/04/2026, il Custode IVG comunicava la disdetta del contratto alla relativa scadenza del 30/06/2029.

Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.

Regolarità urbanistica e/o catastale: il consulente evidenzia che dall'elenco fornito dal Comune di Castione del Lago non sembrano presenti precedenti edilizi relativi all'immobile censito al N.C.E.U del Comune di Castiglione del Lago al foglio 71, part. 32 sub. 2

Si può affermare che per l'edificio descritto al foglio 71 part. 32 sub. 2 la data di prima edificazione è antecedente al 1967.

Per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato in oggetto, in assenza di titoli edilizi, si prendono come riferimento le planimetrie catastali di primo impianto.

Per l'immobile si riscontrano delle differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in particolare al piano primo si rilevano differenze in corrispondenza del disimpegno, al piano secondo si riscontra una minore dimensione del locale ripostiglio, diversa posizione della porta e della finestra della camera e la mancata rappresentazione del vano soffitta. Inoltre entrambi i piani, rappresentati con forma regolare, sono in realtà fuori squadra.

Per l'unità immobiliare al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata planimetria catastale in data 24.04.2012. La planimetria risulta parzialmente difforme, pertanto si dovrà procedere ad aggiornamento della stessa mediante variazione Docfa telematico.

Per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'immobile, si stima un costo tra sanzioni e competenze tecniche pari ad euro 3.000,00.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate per l'immobile si stima un costo per l'aggiornamento Docfa telematico pari ad euro 500,00.

Relativamente alla legge 47/85 non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono o sanatoria edilizia.

L'intestazione catastale è corretta.

Dalla visione del Piano Regolatore Generale del comune di Castiglione del Lago si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in zona agricola.

Il tutto come meglio indicato e descritto nella relazione di stima redatta e depositata del **Geom Sandro Passeri** alla quale si fa espressamente rinvio, e che deve essere consultata dall'offerente, unitamente agli atti della procedura, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet www.astalegale.net - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - del gestore della gara, o presso lo studio del professionista delegato.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque tranne l'esecutato.
- 2) Gli immobili saranno posti in vendita al seguente prezzo base: **Lotto 1 € 43.000,00 – Lotto 2 € 73.000,00**
- 3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura

e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
- 6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 7) Tutte le notizie ed i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'Ordinanza di delega e dell'Avviso di vendita sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
- 8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 9) Gli oneri tributari e le spese del professionista che il DM 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.
- 10) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- 11) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 12) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- 13) Il Custode nominato è IVG Perugia Istituto Vendite Giudiziarie (cod. fisc.: GRGLLD41E22G478C) mail: visite@ivgumbria.com -Tel 075 5913525.
- 14) Il Gestore della vendita telematica è RICCO GIUSEPPE & C. SPA che gestirà la vendita tramite la propria piattaforma.

Modalità di presentazione dell'offerta

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

febbraio 2015, che si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "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 - 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del DM 32/2015.

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata entro le ore 12,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, personalmente, (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), 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.. Sono esclusi l'esecutato e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto per legge.

Ulteriore modalità di presentazione dell'offerta in modalità telematica.

- 1) L'offerta è irrevocabile e deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale previa autorizzazione del giudice tutelare. All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; dovrà essere anche allegato il Certificato del Registro delle Imprese – aggiornato- da cui risultino i poteri del legale rappresentante e copia fotostatica di un documento di riconoscimento del legale rappresentante in corso di validità e del codice fiscale;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il numero di lotto;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- f) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- g) copia della contabile del versamento della cauzione.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura del Gestore delle Vendite "Ricco Giuseppe & C. Spa – IBAN IT78H0344003006000000001068, specificando nella causale del bonifico“ Carla Tiburzi asta del 10.02.2027 ore 15.30- versamento cauzione”

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

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

4) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di

trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto 6), 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 minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno indicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

6) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

= a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

= a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

7) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

8) Il professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla eventuale presenza delle parti e dei creditori non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

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

Deliberazioni sulle offerte

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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

- In caso di offerta unica

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

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

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

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

- In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

Prescrizioni ulteriori

- 1) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 2) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere

trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte dia fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- 6) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

Pubblicità della vendita

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

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

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.

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

Perugia 09.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Carla Tiburzi