

Massimiliano Tessenda
Dottore Commercialista
Via Martiri dei Lager n. 65
06128 Perugia



MASSIMILIANO TESSENDA
13/10/2026 13:09:29 UTC+0200

TRIBUNALE DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione Immobiliare R.G. 227/2016

promossa da
Bolina SPV SRL e per essa la sua mandataria Cribis Credit Management Spa
contro
omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Dott. Massimiliano Tessenda
Gestore della vendita telematica: Gobid International Auction Group srl

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Tessenda, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 07/02/2018 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott. Umberto Rana

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027**, alle **ore 15.00**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei seguenti beni immobili 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 le modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 tramite il portale www.gorealbid.it

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 2

PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON RATA DI TERRENO

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà (100%)

UBICAZIONE: Città di Castello (PG) Via Roma 13/A

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato residenziale che si sviluppa al piano terra con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, wc e, al primo piano con disimpegno, ripostiglio, tre camere, guardaroba, due bagni e due balconi.

Fa parte dell'immobile un terreno di mq 40 e la corte in comune con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 174, part. 63, sub 6.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. del Comune di Città di Castello:

Foglio 174, Particella 63, Sub 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita euro 645,57

Catasto Terreni - N.C.T. del Comune di Città di Castello:

Foglio 174, Particella 226, Qualità sem. arb, Superficie ha 00, Superficie mq 40, Reddito Dominicale euro 0,30, Reddito Agrario euro 0,20.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

La relazione di stima, a pag. 13, evidenzia la mancanza del Certificato di agibilità dell'immobile. Il costo per l'ottenimento del certificato è di ca euro 5.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Occupato dagli esecutati

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: euro 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00)

PREZZO BASE: euro 205.500,00 (duecentocinquemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: euro 154.125,00 (centocinquantaquattromilacentoventicinque/00)

RILANCIO MINIMO: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

LOTTO 3

PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE POSTO AL SECONDO E TERZO PIANO

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

UBICAZIONE: Città di Castello (PG) Via Roma 11

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato residenziale che si sviluppa al secondo piano con soggiorno, disimpegno, wc, cucina-pranzo, due camere, bagno, tre balconi e al terzo piano (sottotetto) con una zona soggiorno, una camera, uno studiolo, un bagno e un ampio terrazzo. Fa parte dell'immobile anche la corte in comune con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 174, part. 63, sub 5.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. del Comune di Città di Castello:

Foglio 174, Particella 63, Sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7.5 vani, Rendita euro 484,18

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

La relazione di stima, a pag. 13, evidenzia la mancanza del Certificato di agibilità dell'immobile. Il costo per l'ottenimento del certificato è di ca euro 5.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

occupato dagli esecutati

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: euro 220.000,00 (duecentoventimila/00)

PREZZO BASE: euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: euro 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

LOTTO 4

FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

UBICAZIONE: Città di Castello (PG) via Roma n. 11

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato residenziale indipendente con corte circostante che si sviluppa su tre piani: al piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, wc, disimpegni, quattro camere e un balcone, al piano primo sottotetto con vani destinati catastalmente a soffitta e, infine, al piano primo sotto strada con fondi, bagno, centrale termica e garage.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. del Comune di Città di Castello:

Foglio 174, Particella 236, Sub 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11,5 vani, Rendita euro 890,89

Foglio 174, Particella 236, Sub 4, Categoria C/6, Classe 3, Superficie mq 22, Rendita euro 42,04

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

occupato dagli esecutati

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: euro 300.000,00 (trecentomila/00)

PREZZO BASE: euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: euro 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta)

RILANCIO MINIMO: euro 3.500,00 (tre milacinquecento/00)

LOTTO 5

COMPLESSO COSTITUITO DA FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINO E TERRENI

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

UBICAZIONE: Città di Castello (PG), Via Roma

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è costituito da un fabbricato destinato a magazzino (nella perizia Lotto 5) e da due porzioni di terreno, segnatamente:

un terreno avente una superficie complessiva di mq 4.961 sul quale insiste un fabbricato artigianale di cui non risulta, presso gli uffici comunali, nessuna autorizzazione per la sua realizzazione, né risulta alcuna iscrizione al Catasto (nella perizia Lotto 6) e un terreno agricolo avente una superficie complessiva di mq 253 (nella perizia Lotto 7).

Gli immobili, inizialmente suddivisi nei lotti 5, 6 e 7, sono stati riuniti con provvedimento del G.E. del 11/07/2023 a seguito di alcune criticità emerse. Infatti, nella perizia dell'Arch. Mitridate si legge: ".... l'immobile predetto (nella perizia Lotto 5) è risultato conforme rispetto ai grafici depositati all'Agenzia del Territorio, ma per la mancanza di grafici e concessioni edilizie che ne autorizzano la sua realizzazione non può essere dichiarata la Regolarità Edilizia-Urbanistica". Al riguardo, il tecnico ha ipotizzato di sanare l'irregolarità urbanistica del lotto 5 sfruttando parte della cubatura del lotto 6. Tuttavia, si informa che il Comune di Città di Castello, in data 21/01/2020, ha approvato un nuovo Piano Regolatore con il quale è stata modificata la destinazione dei terreni costituenti il lotto in vendita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. del Comune di Città di Castello:

Foglio 174, Particella 432, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 63, Rendita euro 58,57

Catasto Terreni - N.C.T. del Comune di Città di Castello:

Foglio 174, Particella 1000, qualità seminativo arborato, superficie mq 4961, reddito dominicale euro 37,15, reddito agrario euro 24,34

Foglio 174, Particella 1002, qualità seminativo arborato, superficie mq 253, reddito dominicale euro 1,89, reddito agrario euro 1,24.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Si rimanda a quanto sopra indicato e alle risultanze della relazione tecnica di stima e alle sue integrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Occupato dal debitore

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: euro 282.900,00 (duecentottantadue milanovecento/00)

PREZZO BASE: euro 212.175,00 (duecentododici milacentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA: euro 159.131,25 (centocinquanta novemilacentotrentuno/25)

RILANCIO MINIMO: euro 3.500,00 (tre milacinquecento/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Tel. 0755913525, e- mail: visite@ivgumbria.com)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. 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 Utente, indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
2. L'offerta di acquisto dovrà pervenire in modalità telematica, collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gorealbid.it
3. 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 D.M. n. 32/2015.
4. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate **entro le ore 12 del giorno 12/01/2027** esclusivamente in via telematica mediante invio all'indirizzo PEC 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.
5. 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 anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.
6. 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 conto corrente intestato al gestore

della vendita (IBAN IT 43 K 01030 21100 000000 414486) con causale "Tribunale di Perugia Es. Imm. n. 227/2016, lotto n...., cauzione".

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'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.

7. L'offerta deve essere presentata in **bollo da euro 16,00**, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero di Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

8. L'offerta telematica dovrà contenere:

8.1. 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 dovrà riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente.

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

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

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

8.5. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;**

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

8.7. l'importo versato a titolo di cauzione;

8.8. 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 e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;

8.9. il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione;**

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

8.11. 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;

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

9. **Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:**

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

9.2. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;

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

9.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in

regime di comunione dei beni;

- 9.5. 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;
 - 9.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;
 - 9.7. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - 9.8. dichiarazione contenente l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
10. Alla vendita potrà partecipare chiunque, ad eccezione del debitore esecutato.
 11. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.gorealbid.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
 12. 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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - 13.1. 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;
 - 13.2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite **la connessione al portale del gestore della vendita (www.gorealbid.it)**, 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.
14. In caso di **offerta unica**:
 - 14.1. in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
 - 14.2. nel corso del **primo** esperimento di vendita, qualora l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 14.2.1 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;
 - 14.2.2 qualora 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 consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

14.2.3 qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non ricorrano specifiche circostanze tali da ritenere che sussista una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

14.3. nel corso degli esperimenti di vendita **successivi al primo**, qualora l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

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

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

15. In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisito 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.

16. La gara avrà durata di **72 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.

17. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, non inferiori, a pena di inefficacia, a:

€ 3.500,00 per il Lotto 2;

€ 3.500,00 per il Lotto 3;

€ 3.500,00 per il Lotto 4;

€ 3.500,00 per il Lotto 5;

18. 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.

19. 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:

19.1. 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;

19.2. 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;

19.3. 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 in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi del saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

Gobid International Auction Group Srl allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni

che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com, oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 02 86882269.

CONDIZIONI DI VENDITA

20. 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.
21. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
22. 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) originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
23. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
24. L'aggiudicatario è tenuto, entro il termine di versamento del saldo prezzo, al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e 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.
25. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, 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.
26. 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 quindici 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.

27. 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.
28. 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.
29. 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 con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a **cura e spese della procedura**.
34. 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; 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.
35. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in **Perugia alla Via Martiri dei Lager, n. 65** (Tel 0755000093).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

36. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:
- 1) pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 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;
 - 2) pubblicità internet 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 nello stesso termine indicato per la pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.
37. 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/>.
38. Ulteriori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere assunte da chiunque vi abbia interesse presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il Professionista Delegato Dott. Massimiliano Tessenda (e-mail: m.tessenda@sinequa.studio, Tel. 075.5000093) o presso il Custode Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, Tel. 075 5913525, numero verde 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), e-mail: visite@ivgumbria.com).
39. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
40. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 13/10/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Massimiliano Tessenda



MASSIMILIANO TESSENDA
13/10/2026 13:09:29 UTC+0200