

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 34/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Organa SPV srl

Debitore Esecutato: - OMISSIS -

Professionista Delegato: Avv. Daniele Federici

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Daniele Federici (CF FDRDNL73L02G478Y), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del 13/01/2026 pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

Che il giorno **5 agosto 2026 alle ore 15,00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c., del lotto appresso descritto e 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 l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà su appartamento posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

Bene immobile posto nel **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge), adibito a civile abitazione di proprietà del sig. - **OMISSIS** -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati

Foglio n° 233 con la particella n° 286 sub 142 - cat A/2 – classe 5 - vani n° 3 – R.C. € 426,08,

confinante - **OMISSIS** - parti comuni e condominiali da più lati, salvo altri, salvo se altri.

DESCRIZIONE:

La porzione immobiliare ad uso abitazione, oggetto di perizia, è parte di un complesso edilizio residenziale di più vaste dimensioni, complesso che si sviluppa su otto piani fuori terra oltre a due piani interrati, situato nel popoloso quartiere Fontivegge lungo la Via Cortonese.

E' posto non molto distante del centro storico in un quartiere residenziale densamente abitato e dotato di tutti i servizi ed infrastrutture, stazione ferroviaria, stazione minimetro, fermata autobus, negozi, supermercato, scuola, palazzo INPS sede di Perugia, palazzo Agenzia Entrate Perugia, distributore di benzina, piscina, stadio comunale e uffici direzionali (sede della Regione Umbria).

L'intero quartiere, è stato interessato da una diffusa edificazione di tipo residenziale – commerciale e direzionale negli anni 60 -70.

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata con rivestimento in legno ed è posizionata a sinistra salendo la scala, all'inizio del ballatoio condominiale accessibile direttamente dalla scala comune.

Gli ambienti risultano internamente rifiniti con pavimento in laminato effetto legno ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle in gres, ancora effetto legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è rivestito in piastrelle ed è dotato dei necessari accessori igienico sanitari, (wc, bidet, piatto doccia, lavello e termo arredo alla parete, essendo privo di finestra si è rilevata la presenza di un aeratore elettrico per ricambio dell'aria.

Internamente la porzione immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

L'intero Condominio, recentemente è stato oggetto di lavori legati al Superbonus 110%, con efficientamento energetico, rivestimento a cappotto, installazione caldaie a condensazione ecc. e tutti gli appartamenti hanno avuto significativi interventi che ne hanno migliorato la classe energetica, garantendo un notevole risparmio energetico, anche l'unità immobiliare

oggetto della presente valutazione, oggi risulta avere una **classe energetica A1** (Edificio ad energia quasi zero).

STATO DI OCCUPAZIONE:

La porzione immobiliare alla data del sopralluogo effettuato **risulta abitata dal proprietario esecutato.**

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA e/o CATASTALE

La Relazione tecnica di stima riporta che:

Il fabbricato individuato al **Lotto 1** risulta costruito nell'anno 1992, per lo stesso sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 759 del 31/03/1992 per la costruzione di un complesso residenziale in Comune di Perugia, zona Fontivegge
- Variante in data 14/07/1994

Relativamente alle pratiche edilizie relative al Superbonus 110%, per l'intero complesso edilizio (Condominio La Fenice) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- C.I.L.A.S. Superbonus 110% in data 15 febbraio 2022 Prot. 36311 e successiva Variante in data 12 maggio 2023 Prot. 36311

Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie rilasciate a nome dell'attuale proprietario.

Per la **porzione immobiliare** ad uso **abitativo** oggetto della presente valutazione **risulta** essere stata rilasciata dal **Comune di Perugia l'abitabilità** in data 25 febbraio 1995 Prot. n. 18812.

Durante il sopralluogo si è verificata la rispondenza dell'unità immobiliare sia con la Concessione Edilizia in variante del 1994 sia con la CILAS n. 36311 del 15/02/2022.

Dal confronto tra i titoli edilizi e lo stato dei luoghi emerge una sostanziale conformità per quanto riguarda la disposizione degli ambienti, mentre si riscontra una riduzione di altezza dell'interno appartamento a causa della realizzazione di controsoffitti su tutti i locali.

La realizzazione dei controsoffitti non risulta autorizzata e, riducendo le altezze dei vani abitabili, cucina-soggiorno e camera, non risulta conforme alle norme igienico sanitarie, che prevedono un'altezza interna dei locali abitabili di almeno 2.70 metri.

Non potendo sanare la presenza del controsoffitto nei locali abitabili sarà necessario procedere alla rimozione, i cui costi sono previsti nella presente valutazione.

L'unità immobiliare ad uso abitazione al nuovo catasto edilizio urbano è stata accatastata in data 23.05.1994 come risulta dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale del Territorio.

La rappresentazione grafica e l'intestazione catastale è corretta.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Sandro Passeri che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili (unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso) sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti astalegale.net .

Valore da relazione di stima: € 47.000,00.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 47.000,00 (quarantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 35.250,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Termine per la presentazione delle offerte: ore 12:00 del giorno 4 agosto 2026

Esame offerte telematiche: ore 15:00 del 5 agosto 2026

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ;
La domanda va presentata in bollo da Euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia 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 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 deve essere sottoscritta digitalmente – ovverosia 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 precedente alla celebrazione dell'asta, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. 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;

d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari 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.

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) Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del citato Tribunale di Perugia.

La cauzione, **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente per la procedura IBAN:

IT 75 A 03268 22300 052136399670 - conto corrente intestato al gestore della vendita **Astalegale.net** con la seguente causale "*Cauzione RGE 34/2025 Tribunale di Perugia – AVVISO 5 AGOSTO 2026*"

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

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;

All'offerta dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore delle vendite, come sopra indicato;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
- 12)** 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.
- 13)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.
- 14)** Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

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 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 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'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 (una volta terminata la fase di verifica della regolarità delle offerte), 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: € 1.000,00.

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

15) 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; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

16) 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.

17) 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.

18) 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.

19) 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 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.

20) 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.

SPESE

21) 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

22) L'importo del prezzo di aggiudicazione – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c , (dedotta la cauzione prestata)- delle spese e degli oneri tributari, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

23) Salvo quanto disposto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

24) 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.

25) 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.

26) 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),

Gli atti saranno rimessi al Giudice, entro il medesimo termine, qualora l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c (cd. antiriciclaggio)

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

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) 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;

30) 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 in via definitiva della procedura; l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità;

31) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

- 32)** 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;
- 33)** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line.
- 34)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 35)** 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.

36) In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza deve può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

37) Della vendita sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art 571 cpc 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.;

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 della convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (prot.3823/2023) ed in data 23.06.2025.

- mediante pubblicazione, del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet astalegale.net.

CUSTODIA

38) L'immobile è affidato in custodia all' ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL DISTRETTO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA, con sede Via A. Biagini 5, Fraz. Ponte Felcino, Perugia (recapito 0755913525 oppure numero verde **075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45; o a mezzo mail all'indirizzo: **visite@ivgumbria.com**).

Gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni relative all'immobile, nonché per concordare i tempi di un'eventuale visita.

39) Tutte le attività, che a norma degli artt. 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio, sito in Perugia, Via Cesare Balbo n. 16.

40) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, lì 10 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Daniele Federici

