

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. R.G.E.I. n. 122/2025

Giudice: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente: [OMISSIS]

Debitore esecutato: [OMISSIS], [OMISSIS]

Custode: Istituto vendite giudiziarie di Perugia

Esperto stimatore: Arch. Veronica Benedetti

Professionista delegato: Avv. Francesco Ramazzotti

Gestore della vendita telematica: Ricco Giuseppe & C. S.P.A. - Istituti Vendite

Giudiziare di Perugia - <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Francesco Ramazzotti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza in data 25.06.2026 del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno 22 gennaio 2027 alle ore 10:00 e ss., presso il proprio studio in Perugia, Via Campo Battaglia n. 1, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei seguenti beni immobili, descritti sulla base della relazione di stima in atti, al prezzo base ivi indicato, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità asincrona.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su immobile in Comune di Corciano, già Via Luigi Settembrini, SNC, oggi Via Giolitti 4/C e precisamente:

- Abitazione di tipo civile, censita catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. T, Scala B.
- Stalle, scuderie, autorimesse (senza fine di lucro) censite catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105, categoria C/6, di mq.11, piano n. -1, Scala B.

L'unità abitativa si compone di ingresso diretto su locale adibito a soggiorno-pranzo con angolo cottura, dotato di accesso a corte esterna ad uso esclusivo; disimpegno notte, una camera matrimoniale con accesso alla medesima corte, una seconda camera e due servizi igienici. Le finiture risultano di buon livello, con pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi e nella zona cottura. Gli infissi esterni sono stati oggetto di recente sostituzione nell'ambito di interventi di

efficientamento energetico, mediante serramenti in PVC con vetrocamera a bassa emissività e sistemi oscuranti in alluminio; altresì sostituito il portoncino di ingresso con porta blindata isolata. Gli impianti risultano costituiti da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione e corpi radianti in alluminio, nonché impianto elettrico sottotraccia dotato di dispositivi di sicurezza. Lo stato manutentivo dell'unità abitativa è complessivamente buono. L'autorimessa, posta al piano interrato, è costituita da un unico vano con accesso mediante porta basculante, dotata di impianto elettrico a vista, pavimentazione in cemento e si presenta in buone condizioni di conservazione.

L'appartamento, censito catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. T, Scala B. risulta confinare con Parti comuni, Vano scala e ascensore. Il Garage censito catastalmente al NCEU, Comune Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105, categoria C/6, di mq.11, piano n. -1, Scala B., risulta confinare con Parti comuni, Corsia garage e particella 104, Proprietà [OMISSIS].

Il compendio immobiliare è inserito in un contesto residenziale con parti comuni di livello medio e si presenta complessivamente in buono stato conservativo, anche in considerazione dei recenti interventi manutentivi eseguiti. Il civ 4C è stato edificato successivamente in base alla C.E. n. 6373 del 24/10/1991, successive varianti con C.E. n. 7486 del 03/10/1992, e C.E. n. 8067 del 12/01/1994. L'abitabilità è stata rilasciata il giorno 20/08/1999. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, avente numerazione civica 4/C fa parte dell'edificio denominato "A" negli elaborati progettuali che hanno assentito l'edificazione e denominato edificio "B" nell'elaborato planimetrico.

L'intero complesso è stato interessato, nel periodo 2021–2025, da interventi di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico, con accesso ai bonus fiscali prevista dalla Legge 77/2020 e ss.mm.. Tali interventi hanno riguardato, tra l'altro, il consolidamento delle tamponature, il rifacimento delle finiture, l'isolamento termico dell'involucro edilizio, la sostituzione degli infissi e l'adeguamento degli impianti. Parallelamente, sono stati eseguiti interventi di efficientamento energetico che hanno consentito il miglioramento della classe energetica da F a B. Presso l'amministratore condominiale pro tempore, [OMISSIS] di [OMISSIS] è stato accertato dall'Esperto stimatore che il pagamento dei lavori è avvenuto integralmente mediante cessione del credito e sconto in fattura a favore dell'impresa esecutrice, ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020. I proprietari delle singole unità, oltre a beneficiare dei miglioramenti eseguiti, non vantano alcun diritto a

detrazioni fiscali residue, le quali sono state interamente monetizzate in sede di esecuzione dei lavori. Ne consegue che nessuna quota di detrazione risulta trasferibile all'aggiudicatario ed i benefici di detti interventi di manutenzione straordinaria si riflettono esclusivamente nelle migliorate caratteristiche fisiche e prestazionali dell'immobile.

Rischio plusvalenza ex art. 67, co. 1-bis, TUIR - Si rinvia a pag. 15 e ss. della relazione di stima a firma Arch. Veronica Benedetti del 26.04.2026.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale - Si richiama integralmente il contenuto della relazione di stima a firma Arch. Veronica Benedetti del 26.04.2026.

Occupazione - Al momento dei sopralluoghi dell'Esperto stimatore e del Custode giudiziario, i beni sono risultati occupati dai [OMISSIS], [OMISSIS] e dal [OMISSIS]. In tale circostanza, il sig. [OMISSIS] dichiarava che risultano residenti nell'unità immobiliare anche i Sig. [OMISSIS] ed [OMISSIS] con due figli minorenni che erano domiciliati per motivi di lavoro in Germania.

Oneri condominiali - L'amministratore di condominio ha comunicato all'Esperto stimatore che il debito di [OMISSIS] e [OMISSIS] nei confronti del Condominio di Via Giolitti, al 18.03.2026, ammontava ad euro 1.038,30.

* * *

Per la descrizione analitica e dettagliata del lotto in vendita si rimanda alla Relazione di Stima redatta dall'Esperto stimatore Arch. Veronica Benedetti in data 26.04.2026, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale viene fatto espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La Relazione di stima, l'ordinanza ed il presente avviso di vendita sono consultabili su <https://pvp.giustizia.it/pvp>, <https://ivgumbria.fallcoaste.it> e <https://www.astalegale.net>.

* * *

Prezzo base d'asta: euro 134.850,00 (centotrentaquattromilaottocentocinquanta/00)

Offerta minima: euro 101.137,50 (centounomilacentotrentasette/50)

Rilancio minimo: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

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/>.

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

4) L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante 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. si precisa che 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, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, 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 giustificano 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 che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 di 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 della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della lettera contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente bancario presso Banco Desio intestato a Ricco Giuseppe & C. Spa avente iban IT78H0344003006000000001068, con la seguente causale "*Tribunale di Perugia Es. Imm. 122/2025 R.G. - cauzione*". A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà

risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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.

11) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) 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.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita.

14) 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.

15) 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;
- 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

16) 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.

17) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

18) 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.

19) 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.

20) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento

del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

21) 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

22) 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

23) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 25), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

24) 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).

25) 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.

26) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione. Analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c..

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 quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

28) 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 decreto del Presidente della Repubblica 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.

29) 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.

30) 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.

31) 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.

32) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

33) 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.

34) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line.

35) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

36) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso

dovuto al Professionista delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato da G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 del DM 15.10.2015, n. 227.

37) Le disposizioni delle Leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

38) Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia, dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (e-mail: ivg@ivgumbria.com, visite@ivgumbria.com - tel. 0755913525) e dall'Avv. Francesco Ramazzotti (tel. 0755008840 - pec: francesco.ramazzotti@avvocatiperugiapec.it) a chiunque vi abbia interesse. Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia che provvederà ad accompagnare eventuali interessati.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

- 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. non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni e non superiore a 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia, come prorogata in data 28.05.2026 con provvedimento Prot. n. 204/2026.

* * *

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

Il professionista delegato
Avv. Francesco Ramazzotti