AVV. STEFANO BOGINI
Piazza Piccinino, 10 – 06122 PERUGIA
Tel 3924547749
stefano.bogini@avvocatiperugiapec.it
stefanobogini@gmail.com

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGE n. 225/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Creditore intervenuto surrogante: Intrum Italy SpA, quale mandataria di Yoda SPV Srl, con l'Avv. Giulia Migliorini, ora Napan Enterprise Srl, con l'Avv. Nicola Rasile

Debitore esecutato: -OMISSIS -, con l'Avv. Daniele Fantini

Creditore intervenuto: AMCO SpA e e per essa la mandataria Special Gardant SpA, con l'Avv. Andrea Fioretti



Creditore intervenuto: Avv. Guglielmo CASTALDO, con l'Avv. Irene Messi

Professionista delegato e referente della procedura: Avv. Stefano BOGINI

Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. SPA attraverso la piattaforma https://ivgumbria.fallcoaste.it

Custode: ISTITUTO DELLE VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA – https://www.ivgumbria.com – 0755913525 – ivg@ivgumbria.com

AVVISO DI VENDITA

Torna all'indice

Il sottoscritto Avv. Stefano Bogini, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., come da ordinanza del 15 luglio 2025 della Sig.ra Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **12 GENNAIO 2027, alle ore 10,30**, presso il proprio studio sito in Perugia, via degli Azzi, n° 5, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c., con le modalità telematiche previste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona[1] ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015, dei beni immobili di seguito descritti.

Indice generale

AVVISO DI VENDITA....1

LOTTO UNICO....3

DIRITTI POSTI IN VENDITA:....3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:....4

SPESE FISSE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE ORDINARIE E STRAORDINARIE CONDOMINIALI....5

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI....5

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA....5

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE....6

PREZZO....9

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA....9

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE....12

In caso di offerta unica....13

In caso di pluralità di offerte....14

PRESCRIZIONI ULTERIORI....16

SPESE....17

SALDO PREZZO....18

1 Art. 2 lett h, DM 32/2015: "vendita asincrona": modalità di svolgimento … della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del … referente della procedura."

ULTERIORI PRECISAZIONI.....20
PUBBLICITÀ DELLA VENDITA.....22

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di proprietà di 1/1 spettanti al debitore esecutato sul seguente immobile, in Comune di PERUGIA – Strada del Brozzo, n° 3:

compendio immobiliare composto da più immobili in unico corpo costituito da un'area, completamente recintata, all'interno della quale si distribuiscono i singoli immobili che possono essere sinteticamente riassunti in:

a. Edificio principale ed accessori, che è la dimora del proprietario ed esecutato, ed è identificato al subalterno 2;

Torna all'indice

b. Dependance che, pur essendo fisicamente collegata all'abitazione principale (sub 2) e della quale ne costituisce una estensione, è autonoma ed indipendente ed è censita al subalterno 3;

c. Autorimessa interrata identificata con il subalterno 5;

d. Tettoia per il riparo degli autoveicoli, identificata al subalterno 6;

e. Magazzino e garage identificato al subalterno 7;

f. Piscina identificata al subalterno 10;

g. Piccolo annesso in struttura metallica che non risulta censito;

h. Serra a tunnel.-

Diritti pro quota sul subalterno 9, bene comune non censibile a tutti i subalterni, corte esterna.

Per ulteriori, più specifiche, indicazioni si rimanda alla relazione tecnica 03/12/2024 redatta dal Geom. Maurizio Esposti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'immobile posto in vendita è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia, come segue:

Foglio 286, particella 31, subalterno 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale mq. 392, Rendita € 1.162,03;

Foglio 286, particella 31, subalterno 3, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 161 mq., Superficie Catastale mq. 178, Rendita € 357,54;

Foglio 286, particella 31, subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 74 mq., Superficie Catastale 137,58 mq, Rendita € 137,58;

Foglio 286, particella 31, subalterno 6, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 46 mq., Superficie Catastale 48 mq, Rendita € 85,53;

Foglio 286, particella 31, subalterno 7, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 66 mq., Superficie Catastale 72 mq, Rendita € 122,71;

Torna all'indice

Foglio 286, particella 31, subalterno 10, Zona Censuaria 2, Categoria C/4, Classe U, Consistenza 112 mq., Superficie Catastale 125 mq, Rendita € 289,22;

e al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Perugia al:

Foglio 286 – particella 31

Intestatario: -OMISSIS - Diritti di piena proprietà per 1/1.

Confini: l'immobile confina su più lati con la particella 29 del foglio 286 e con Strada del Brozzo, salvo se altri.

SPESE FISSE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE ORDINARIE E STRAORDINARIE CONDOMINIALI

Non risulta la costituzione di un condominio e, quindi, non vi sono spese annue fisse.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare, con tutti i beni che lo compongono è occupato dal debitore, che vi risiede con la famiglia.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Per la descrizione e la quantificazione dei gravami eliminabili si rimanda alla relazione tecnica 03/12/2024 redatta dal Geom. Maurizio Esposti.

La stessa relazione elenca i seguenti gravami non eliminabili dalla procedura:

a. Atto di sottomissione a favore del Comune di Perugia a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli, stipulato il 18.10.1989, repertorio 243815/21303, con il quale, gli allora danti causa dell'attuale esecutato, signori -OMISSIS - e -OMISSIS -, si impegnavano nei confronti del Comune di Perugia e dei suoi eventuali aventi causa, a rinunciare, nel caso di esproprio da parte di qualunque ente espropriante, a qualsiasi indennizzo per le seguenti opere di ampliamento dell'edificio di loro proprietà descritto nelle premesse: costruzione di recinzione con cancellate in ferro e muratura in cortina di pietra naturale veranda coperta a due piani oltre che di trasferire l'obbligazione suddetta ad eventuali loro aventi causa a titolo particolare.

Torna all'indice

b. Atti di sottomissione a favore del Comune di Perugia a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli, stipulati il 08.06.1989, repertorio 241838 e il 09.06.1989, repertorio n. 241867/20882, con il quale, gli allora danti causa dell'attuale esecutato, signori -OMISSIS -, si impegnavano nei confronti del

Comune di Perugia e dei sui eventuali aventi causa, a rinunciare, nel caso di esproprio da parte di qualunque ente espropriante, a qualsiasi indennizzo per le seguenti opere di ampliamento dell'edificio di loro proprietà, sito in località San Proto o San Proveto di Perugia, distinto in catasto al foglio 286, particelle 29/b, 32/b e 31 oltre che di trasferire l'obbligazione suddetta ad eventuali loro aventi causa a titolo particolare.

Tali obbligazioni risultano ancora in essere e gravanti sui beni che compongono il compendio immobiliare oggetto della presente oggi identificati ai subalterni 2 e 3 della particella 31 del foglio 286.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE

Il compendio immobiliare presenta varie difformità sia sotto il profilo urbanistico che quello catastale, di seguito descritte in relazione ad ogni singolo bene che lo compone.

a. Edificio principale: Torna all'indice

nella comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi che hanno interessato questo edificio sono risultate delle difformità sostanziali riassunte in:

1. due ali del portico frontale sono state chiuse ed inglobate nel piano terra dell'edificio andando a costituire un incremento di superficie;
2. nel lato ovest dell'edificio risulta costruita una veranda in legno ed anche in questo caso con un incremento della superficie urbanistica;
3. le aperture del portico risultano difformi rispetto a quanto illustrato nei titoli abilitativi;

oltre a queste sostanziali difformità ed abusi sono state riscontrate delle difformità non sostanziai all'interno dell'edificio costituite dalla diversa distribuzione degli spazi interni sia a piano terra che a piano primo.

b. Dependance:

nella comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi che hanno interessato questo edificio sono risultate delle difformità sostanziali riassunte in:

1. Intertenente destinato ad attività residenziale anziché a magazzino come previsto nei titoli abilitativi;
2. Il portico è completamente chiuso ed inglobato al resto del fabbricato costituendone un incremento di superficie urbanistica;
3. Alcune delle aperture esterne risultano difformi da quanto autorizzato in atti;

oltre a queste sostanziali difformità ed abusi sono state riscontrate delle difformità non sostanziali all'interno dell'edificio costituite dalla diversa forma e posizione della scala interna che collega il piano terra dal primo e la distribuzione degli spazi interni sia a piano terra che a piano primo;

c. Autorimessa interrata:

Torna all'indice

in questo caso non si riscontrano difformità;

d. Tettoia per il riparo degli autoveicoli:

dalla comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi che hanno interessato questo manufatto è emerso che la copertura è fissa e stabilmente infissa al suolo anziché ombreggiante come in autorizzazione, costituendo, di fatto, un incremento di superficie urbanistica;

e. Magazzino e garage:

anche in questo bene, come nel precedente, una parte di esso è coperto stabilmente con strutture stabilmente infisse al suolo anziché in ombreggiante andando a costituire, anche per questo, un incremento di superficie urbanistica;

f. Piscina:

la piscina risulta conforme a quanto autorizzato mentre invece i due manufatti in legno presenti nel lastrico della piscina non risultano autorizzati;

g. Piccolo annesso in struttura metallica:

per questo annesso non risultano titoli che ne abbiano autorizzato la costruzione pertanto lo stesso è da ritenersi abusivo;

h. Serra a tunnel:

per questa serra non risultano titoli che ne abbiano autorizzato la costruzione pertanto la stessa è da ritenersi abusiva.

Da un punto di vista catastale, ai sensi del D.L. del 31.05.2010 n. 78 (convertito nella Legge 30.07.2010 n.122) e della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio, la comparazione fra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto ha consentito di evidenziare le seguenti difformità, che consistono:

Torna all'indice

a. nella diversa distribuzione, interna ed esterna, del subalterno 2 oltre che nella rappresentazione del collegamento interrato con il subalterno 3;

b. nella variazione di destinazione ed uso, oltre che nella diversa distribuzione interna ed esterna del subalterno 3 e nella rappresentazione grafica del collegamento interrato con il subalterno 2;

c. nel cambio di destinazione ed uso del subalterno 6;

d. nel censimento degli accessori della piscina, dell'annesso metallico vicino alla centrale termica e nel censimento della serra a tunnel.

Circa la sanabilità delle irregolarità e la quantificazione dei costi stimati, si rinvia a quanto indicato nella relazione di stima 03/12/2024.

Per tutti i beni che compongono il compendio immobiliare non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.-

PREZZO

Valore di stima € 2.423.135,00 (due milioni quattrocentoventitremila centotrentacinque/00)

Prezzo base € 511.130,04 (cinquecentoundicimila centotrenta/04)

Offerta minima: € 383.347,53 (trecentoottantatremila trecentoquaranta-sette/53)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 10.000,00 (dieci-mila/00)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Torna all'indice

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato (Art. 571 cpc).

2) Le offerte di acquisto andranno presentate esclusivamente in via telematica con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile nel sito del Portale delle vendite pubbliche al link 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 nel portale del gestore della vendita

telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel sito PST (Portale dei Servizi Telematici) del Ministero della Giustizia al link pst.giustizia.it alla voce Pagamento bolli digitali. L'offerta può essere presentata anche a prescindere dal pagamento dell'imposta di bollo, ma, in questo caso, saranno attivate le procedure di recupero coatto con aggravio di sanzioni ed interessi.

4) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà 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 la celebrazione dell'asta (quindi entro le ore 12 del 11 Gennaio 2027) 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. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata.

Torna all'indice

6) Si precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti munito di procura speciale degli altri offerenti, o dal legale rappresentante della società

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 DM 32/2015**:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di procura speciale degli altri offerenti); 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 da allegare all'offerta:

Torna all'indice

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

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

f) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

8) La cauzione, **che dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita **Ricco Giuseppe & C. Spa – IBAN IT78H0344003006000000001068, con la seguente causale: "Tribunale di Perugia – Esec. Imm. 225/2024 - cauzione"**; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul suddetto conto corrente già al momento del deposito dell'offerta.

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

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

9) Nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita (12/01/2027, ora 10,30) il professionista delegato e referente della procedura riceverà dal gestore della vendita le offerte telematiche presentate e le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Torna all'indice

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

11) 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.

12) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita redigendo apposito verbale, che deve contenere le

circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del DM 32/2015; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, 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);

Torna all'indice

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà **durata di 48 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo come sopra stabilito nel presente 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.

Torna all'indice

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

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

Torna all'indice

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto della marca da bollo e di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico

nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato e documentato in sede di presentazione dell'offerta.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

13) 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.

14) 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.

Torna all'indice

15) 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.

16) 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.

Torna all’indice

SPESE

17) 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 comunicato dal delegato entro 20 giorni

dall'aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Contestualmente sarà comunicato all'aggiudicatario che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.- 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

Torna all'indice

18) Il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

19) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

20) 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).

21) 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'ara 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

Torna all’indice

verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

22) 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. 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.

23) 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

Torna all'indice

24) 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;

25) 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;

26) 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.

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

28) 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;

Torna all'indice

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

30) L'elaborato peritale ed i suoi allegati saranno disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net, nonché sul Portale delle vendite pubbliche (PVP – https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page).

31) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

32) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

A) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 1° comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 cpc di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per offerte in caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 cpc e termine ex art. 591 cpc di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi e, comunque, nei termini indicati nel prospetto di cui all'ordinanza di vendita;

B) 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:

Torna all'indice

di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

j. modalità della vendita (telematica asincrona)

k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

Torna all'indice

l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;

n. orario di apertura delle buste;

o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet www.tribunaledi-perugia.it al link www.asteimmobili.it che si trova sotto la voce "vendite giudiziarie).

34) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia, Piazza Piccinino, n° 10.

35) Maggiori informazioni possono essere richieste al Custode nominato con provvedimento 21/09/2020: Istituto delle Vendite Giudiziarie di Perugia, con sede in 06134 Perugia, Via Adamo Biagini, tel. 075 591 3525, ivg@ivgumbria.com, visite@ivgumbria.com.-

36) Il presente avviso di vendita e tutta l'altra documentazione è consultabile anche nei seguenti siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - https:\ \ivgumbria.fallcoaste.it.

Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche nel sito internet https://pvp.giustizia.it usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

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

Torna all'indice

Perugia, 02 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Stefano Bogini

Signed with NamirialSign

STEFANO BOGINI
02/11/2026 16:26:41 UTC+0100