Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE

COLLEGAMENTO DA REMOTO

R.G. 177/2022

Oggi **19/02/2026** alle **ore 10:00** innanzi al giudice dell'Esecuzione dott. Sara Fioroni sono comparsi:

per il creditore procedente [redacted]

[redacted] creditore intervenuto [redacted]

[redacted], l'avv. [redacted], in sostituzione dell'[redacted]

per la società esecutata l'avv. [redacted] legale rappresentante [redacted].

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

L'[redacted] chiede che venga disposta la vendita del compendio pignorato, con l'applicazione del privilegio di cui all'art. 41 TUB.

L'[redacted] si associa alla richiesta del creditore procedente.

L[redacted]nulla osserva.

Il Giudice

preso atto di quanto sopra,

rilevato che il perito estimatore ha risposto alle osservazioni presentate dalle parti;

considerato che la mancata cancellazione della trascrizione di un procedente pignoramento disposta dal giudice con provvedimento del 18.03.2021 nella procedura esecutiva n. 67/2020 non è ostativa alla prosecuzione della presente esecuzione;

viste le specificazioni ad integrazione depositate da parte esecutata in data 18.02.2026;

così provvede:

Visti gli atti della procedura;

Vista la istanza di vendita; vista l'istanza ex art. 41 TUB del creditore procedente

vista la relazione di stima depositata dall'esperto nominato ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. e la risposta alle osservazioni presentate dalle parti depositata in data 17.02.2026 e le specificazioni ad integrazioni depositate da parte esecutata in data 18.02.2026;

visto l'art. 568, primo comma, c.p.c. e considerati gli elementi forniti dall'esperto stimatore e dalle parti;

ritenuto di dover determinare il valore dell'immobile quale prezzo base per la vendita forzata in € 4.565.700,00, considerato il valore di mercato stabilito dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c., con applicazione della riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti;

visto l'art. 569, terzo comma, c.p.c. e ritenuto che non vi siano i presupposti per procedere alla vendita con incanto ex artt. 576 ss. c.p.c. poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

visto l'art. 569, quarto comma, c.p.c. e ritenuto che non vi siano pregiudizi per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

visto l'art. 591 bis c.p.c. e valutate le caratteristiche dei beni oggetto della presente procedura e rilevata l'assenza di motivi che rendano più opportuna la vendita effettuata direttamente dal Giudice dell'Esecuzione

DISPONE

procedersi alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo suindicato **e 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 avvenga secondo la **modalità asincrona**;

salve comunque le indicazioni fornite con la presente ordinanza

DELEGA

per tutte le operazioni di vendita previste dall'art. 591 bis c.p.c., anche quale referente della procedura per la vendita telematica; per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.; per la formazione del progetto di distribuzione secondo le modalità di cui al comma terzo, n. 12) del predetto articolo e dell'art. 596 c.p.c. (anche parziale ove ritenuto opportuno e senza dilazione delle operazioni di vendita per i lotti residui)

la dott.ssa MARIUCCIA LEPRI;

dispone

che il Delegato comunichi immediatamente al Giudice l'eventuale non accettazione dell'incarico, esplicitandone i motivi, ovvero l'eventuale sussistenza, con le parti in causa, di rapporti personali e\o professionali ovvero di uno dei motivi elencati all'art. 51 c.p.c.;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale;

determina

in euro 2.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro il termine di 45 giorni da oggi;

avverte

che in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente nel termine sopra indicato, il delegato entro 10 giorni dallo stesso chieda mediante pec agli eventuali creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo di provvedere al versamento del fondo spese entro 30 giorni dalla richiesta;

che in caso di mancato versamento il delegato non potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita, con espresso divieto di anticipare spese poste a carico dei creditori.

Nel caso in cui il delegato non possa rispettare il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita individuato dal G.E. depositerà immediatamente e non oltre 10 giorni dal superamento di detto termine gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 631 bis c.p.c..

dispone

che il compenso al Delegato verrà liquidato conformemente alle previsioni del D.M. 227/15;

stabilisce

i seguenti termini per le operazioni delegate:

LOTTO UNICO

data ordinanza vendita	19/02/2026	prezzo	4.565.700,00 €	gg pubblicità	termine offerte
prima pubblicazione	20/05/2026	stima	4.565.700,00 €	120	17/09/2026
seconda pubblicazione	16/11/2026	-25%	3.424.275,00 €	90	14/02/2027
terza pubblicazione	15/04/2027	-25%	2.568.206,25 €	90	14/07/2027
quarta pubblicazione	12/09/2027	-25%	1.926.154,69 €	90	11/12/2027
quinta pubblicazione	09/02/2028	-50%	963.077,34 €	90	09/05/2028
termine operazioni delegate	19/02/2028				

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso e con indicazione delle attività effettuate e la rispettiva data nonché con indicazione dei motivi che hanno determinato il mancato compimento delle operazioni;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITA' PRELIMINARI

Il professionista delegato provvederà preliminarmente

- a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incombenti ex art. 498 e 599 c.p.c.;

- a depositare, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 *sexies*, del D.L. 179/2012 (convertito con L. 221/2012), entro 180 giorni dalla presente ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, anche con riferimento alle verifiche di cui al punto precedente, nonché con scadenza semestrale (da calcolarsi dal deposito del primo rapporto riepilogativo), ulteriori rapporti riepilogativi periodici (utilizzando la voce specifica nel redattore atti) per tutte le attività svolte, con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto semestrale, utilizzando la voce specifica nel redattore atti secondo il modello informatico xsd (schema xml) approvato dal Ministero della Giustizia (nella versione completa, preferibile a quella sintetica), inserendo i dati richiesti nei campi appositi;

nei riepiloghi, sia periodici che finale, dovrà essere indicato espressamente per ciascun tentativo **anche: data della pubblicazione dell'avviso (specificando sia quella nel PVP che nei siti internet ed eventuali altre forme); prezzo base d'asta; indicazione percentuale del ribasso effettuato; eventuali** offerte presentate.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà

- a redigere e pubblicare il primo avviso di vendita **contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c.,** entro il termine indicato nel prospetto sopra riportato salvo diversi provvedimenti del G.E., così come le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, omesse le generalità del debitore e di eventuali terzi (anche dagli allegati, ivi comprese le fotografie):

a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;

e) precisazione del numero di lotti;

f) nel caso si tratti di primo tentativo di venduta, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte **d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex** art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.;

g) modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono **essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.**

Nel predetto avviso dovranno inoltre essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che 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;

- precisato che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura;

b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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/

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

L'offerta, a pena d'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.

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.

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 o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo **procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) **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, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere** sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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 termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

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

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari 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, 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.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), 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;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

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

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) 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;

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

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

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

6) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia;

3) 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;

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 ..... – - Sito internet .....);

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita a fissare immediatamente e nel termine indicato nel prospetto sopra allegato, e comunque non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nella misura massima consentita dalla legge (art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita ovvero qualora sussistenti i presupposti sella chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata.

PROGETTO DI RIPARTO

il Delegato, entro 30 giorni dall'avvenuto versamento del saldo prezzo (anche ove residuino altri lotti da vendere):

- chieda ai creditori –assegnando loro il termine di giorni 30 dalla comunicazione da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata l'invio delle note di precisazioni di credito (comunicando loro che il pagamento avverrà a tramite bonifico e quindi fornendo l'iban del creditore, nonchè delle notule per le spese legali e dei documenti giustificativi di eventuali spese in prededuzione (fatture ecc.) con avvertenza che, in caso di mancata produzione delle note di precisazione si farà riferimento al pignoramento o l'atto di intervento; il mancato invio delle notule per spese legali si intenderà come rinuncia alla liquidazione delle stesse; tale adempimento verrà omesso nel caso nel caso in cui le note di precisazione del credito e le notule per le spese legali siano state già depositate in atti e preventivamente liquidate dal GE.

- ricevute tutte le note spese dei legali, le presenti al G.E., con osservazioni sulle richieste che si discostano dalle tariffe medie ed altre eventuali che il delegato ritenga opportune, per la liquidazioni;

- chieda al Custode, ove nominato, di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato, entro 15 gg. - il rendiconto finale della custodia (se non ancora depositato), e l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata).

- chieda all'esperto stimatore di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato, entro 15 gg. - l'istanza di liquidazione del saldo del compenso (se non ancora depositata e liquidata);

- chieda al professionista delegato alla vendita, nel caso si tratti di diverso soggetto, di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato al progetto di distribuzione, entro 15 gg., l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata);

- controlli tutte le spese di procedura sostenute considerando in prededuzione le spese ed il suo compenso per i quali redigerà apposita notula, le spese ed il compenso del Custode, del professionista delegato alla vendita e degli altri ausiliari del giudice **verificando preliminarmente che i compensi di tali ausiliari siano stati liquidati interamente ed a saldo dal G.E.,** anche **comunicando, se necessario, all'ausiliario l'avvenuta aggiudicazione;**

- decorso il termine concesso ai creditori, predisponga, entro i successivi giorni 30, sia su documento cartaceo sia avvalendosi del programma Tribun Web, il piano di riparto che invierà alle parti ed al debitore, unitamente al rendiconto finale del Custode giudiziario, se nominato, ed alla nota di liquidazione delle sue spese, provvedendo altresì ad eventuali accantonamenti delle somme che spetterebbero ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo il primo marzo 2006 i cui **crediti non sono stati riconosciuti dall'esecutato (ex art. 510 cpc), convocando le parti innanzi a sé per l'approvazione del progetto e fissando alla parti un termine congruo per l'invio al Delegato a** mezzo pec di eventuali note di contestazione al piano di riparto;

- **ottenuta l'approvazione del piano di riparto, ovvero raggiunto l'accordo sulle contestazioni, il** Delegato depositerà telematicamente il piano di riparto approvato dai creditori e il verbale di approvazione unitamente alla stampa del piano redatto su Tribun Web accompagnato da una nota attestante che il piano di riparto riprodotto nel documento cartaceo corrisponde a quello redatto **con il programma Tribun Web con l'indicazione della ripartizione degli ulteriori interessi maturati dopo l'approvazione chiederà altresì al G.E. l'autorizzazione ai pagamenti delle singole quote ex art.** 598 cpc.

- i pagamenti dovranno avvenire con il sistema Tribun Web e quindi con bonifico bancario, che varrà come quietanza di pagamento,

- in caso di mancata approvazione e mancato accordo sulle contestazioni, il Delegato rimetterà gli **atti al G.E. per la fissazione dell'udienza ex art. 512 cpc.**

IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERA' ALTRESI'

al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali, con riepilogo di tutti i tentativi di vendita tenuti, il **relativo prezzo base d'asta (con specificazione anche della percentuale di ribasso rispetto al** precedente), le spese sostenute per le operazioni svolte, la segnalazione di eventuali ritardi rispetto alle indicazioni fornite dal G.E. ed i relativi motivi, oltre ogni altro elemento utile per il regolare e celere svolgimento della procedura, nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi **dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come** modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

RENDE NOTO

i) che 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;

j) che 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;

k) che 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;

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

m) che, 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;

n) che 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;

o) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

p) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

che 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 ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. 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 degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

Dispone che qualora il delegato non sia in possesso di un fondo spese sufficiente per l'effettuazione di nuovi tentativi di vendita chieda la liquidazione di un fondo spese entro 20 giorni dall'esaurimento del precedente e comunque in tempo utile per adempiere all'incarico ricevuto. Si specifica che il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita non potrà considerarsi rinviato o sospeso per esaurimento del fondo spese.

In caso di impossibilità ad adempiere alle modalità previste dal presente provvedimento, il delegato provvederà immediatamente a darne notizia al G.E. indicandone sinteticamente i motivi.

Avverte che l'inadempimento alle modalità ed ai termini del presente provvedimento saranno valutati ai fini della liquidazione del compenso, della revoca dell'incarico;

DISPONE

- che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti costituite non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

- che il delegato provveda alla notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti,

Autorizza il Delegato a prelevare ove necessario il fascicolo d'ufficio per prendere ed estrarre copia dei documenti e degli atti necessari all'espletamento dell'incarico per non più di una settimana.

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

Il giudice dà lettura del verbale di udienza.

Il Giudice

dott. Sara Fioroni