TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

❖ ❖ ❖ ⬩ ❖ ❖ ❖

R.G.E. n.53/2023 (con riunita n.137/25)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BUSTI GIULIA

Creditore procedente: OMISSIS

Debitore esecutato: OMISSIS

Professionista delegato: Avv. Maria Cristina Volpi

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net

Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie Perugia Tel 075/5913525–e-mail: visite@ivgumbria.com**

❖ ❖ ❖ ⬩ ❖ ❖ ❖

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Maria Cristina Volpi, nella qualità di Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., tale nominata giusta ordinanza del 18 settembre 2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Rosa Lavanga,

AVVISA

che il giorno **11 FEBBRAIO 2027 ORE 11:00** presso il proprio studio in Città di Castello (PG), 06012, C.so Vittorio Emanuele n.25, si darà luogo alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto di cui meglio infra, al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

DIRITTO POSTO IN VENDITA

Diritto di piena ed esclusiva proprietà - quota 1/1

DESCRIZIONE

- appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di maggior consistenza elevato su tre pian fuori terra sito Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n.omissis.

L'appartamento raggiungibile dal vano scala comune interna si compone di ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, due camere e un bagno (all'interno di una delle camere è stato ricavato inoltre

un piccolo servizio igienico non presente nelle planimetrie). È presente un terrazzo sul prospetto fronte strada, comunicante con quello dell'appartamento confinante; la superficie commerciale vendibile al netto del terrazzo è pari a mq. 88 circa;

- garage al piano terra, accessibile dalla corte comune tramite porta metallica basculante, composto da vano adibito ad autorimessa ed un locale utilizzato come lavanderia da cui si accede al vano comune adibito a vano termico ospitante la caldaia costituito da un unico vano; la superficie catastale è indicata in mq.45 circa.

Il tutto con i proporzionali diritti sugli spazi comuni (androne e vano scale, locale termico e corte scoperta). Alla corte comune si accede dalla strada tramite ingresso carrabile provvisto di cancello metallico ad apertura automatizzata

CONFINI

Omissis, Omissis, spazi comuni, salvo altri e come meglio in fatto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Detti immobili sono censiti al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Perugia** come segue:

-Foglio 129 particella 85 subalterno 7, Piano 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 271,14;

-Foglio 129 particella 85 subalterno 4, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 45, Rendita Euro 69,72;

con i proporzionali diritti sul bene comune non censibile censito Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **Foglio 129 particella 85 subalterno 3.**

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono occupati dall' attuale esecutato.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'Elaborato Peritale del 07.11.2023, cui si rinvia per maggiori dettagli, riporta i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Perugia, in virtù dei quali è stato edificato il fabbricato comprendente quanto in oggetto, nonché le autorizzazioni di abitabilità e agibilità:

- Licenza di costruire n.696 del 05.07.1971;
- Concessione a costruire n.998 del 14.05.1981,
- Concessione a costruire n.2002 del 28.09.1991;
- Concessione a costruire n.873 del 03.05.1993;

- Concessione a costruire n.1698 del 02.08.1994;

  il Comune di Perugia ha rilasciato altresì:
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità Prot. n.35889 del 23.10.1974;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità Prot. n.50037 in data 01.10.1994.

Dal citato Elaborato emerge, altresì, che i beni costituenti il Lotto n.1 sono urbanisticamente e catastalmente conformi, fatta eccezione delle seguenti difformità:

- non sono stati realizzati i due pilastri a sostegno del terrazzo posto al lato fronte strada
- all'interno del garage, tramite tramezzi sono stati ricavati un ripostiglio, comunicante con lo stesso garage ed un locale adibito a centrale termica, accessibile dall'esterno;
-nella camera posta nell'angolo Nord-Est è stato realizzato un piccolo bagno privo di finestre, non presente nelle planimetrie.

Tali difformità potranno essere regolarizzate, ai sensi della L.R. n.1/15 mediante accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

- Quanto ai beni comuni sulla corte insiste un manufatto realizzato senza i necessari titoli abilitativi, che pertanto dovrà essere rimosso; nell'atrio inoltre è stato realizzato un tramezzo di separazione dal corpo scale.
- Poiché allo stato attuale ogni utenza deriva da un unico contatore a servizio di tutte le unità abitative, si dovrà tenere conto dei necessari costi per la separazione degli impianti.

Le opere di ripristino e la regolarizzazione urbanistica e catastale saranno a cura e spese dei futuri acquirenti; di tali costi si è tenuto conto ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dei beni oggetto di esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato omnicomprensivo di tutte le spese che dovranno sostenere i futuri acquirenti.

Per completezza, maggiori precisazioni e dettagli si rimanda all'Elaborato Peritale del 07.11.2023.

CONFORMITA' CATASTALE

Si rinvia a quanto sopra precisato.

Per completezza, maggiori precisazioni e dettagli si rimanda all'Elaborato Peritale del 07.11.2023 e agli atti di causa.

Si precisa inoltre che catastalmente i beni risultano tutt'ora intestati alle precedenti comproprietà nonostante la corretta intestazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

SPESE CONDOMINIALI

L'Elaborato peritale più volte citato, che si richiama integralmente, attesta che le unità immobiliari costituenti il Lotto in vendita non risultano riunite in condominio; pertanto, nulla si può riferire in relazione ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese ordinarie di gestione.

❖ ❖ ❖ ⬩ ❖ ❖ ❖

Valore da relazione di stima Euro121.750,00 (centoventunomilasettecentocinquanta/00)

AL PREZZO BASE DI EURO 68.484,38 (sessantottomilaquattrocentottantaquattro/38)

Offerta minima Euro 51.363,28 (cinquantunomilatrecentosessantatre/28)

Rilancio minimo in caso di gara Euro 1.800,00 (milleottocento/00)

TERMINE PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: ore 12:00 del giorno 10 febbraio 2027

ESAME OFFERTE TELEMATICHE: ore 11:00 del giorno 11 febbraio 2027

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

2) Le offerte di acquisto andranno depositate 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 sul sito del Portale delle vendite pubbliche http://pvp.giustizia.it/pvp/; **la domanda va presentata in bollo da Euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia allegando l'apposita ricevuta;**

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

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, 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.

6) Ai sensi dell'art. **571 c.p.c. si precisa che 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.;**

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, 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); 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 giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di ¼ (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 avere preso visione della relazione di stima;

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 citato Tribunale di Perugia.

8) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Gestore della vendita "Astalegale.net" IBAN: IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670,con causale "Cauzione RGE 53/2023 Tribunale di Perugia Lotto 1 vendita del 11.02.2027";

9) La cauzione, **A PENA DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA**, **dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta**; **la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

11) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

12) Il professionista delegato referente della procedura verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invio inviato loro via SMS.

13) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.

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

In caso di offerta unica:

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 (settantadue) 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 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.

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

15) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

16) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al

Delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 (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 eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

18) 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.n ..... 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.

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

SPESE

20) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 15.10.2015 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 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

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

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

23) 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.

24) 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

26) 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.

27) 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.

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

29) 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;

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

31) L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione dei beni sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata a procedere alla pubblicità on line.

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

33) Tutte le attività che a norma delle art 571 e ss cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e/ o a cura del Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

34) 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.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

35) 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.;

2) pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti in 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 del protocollo d'intesa n.5263/16, stipulato il 28/12/2016, con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento, di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche degli allegati (comprese 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) maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Maria Cristina Volpi, con studio in Città di Castello (PG), C.so Vittorio Emanuele n.25, Tel. 0758522334, mobile 3485176008; Custode Giudiziario IVG Tel. 075 5913525; Cancelleria del Tribunale Ordinario del Tribunale di Perugia sul sito internet www.tribunalediperugia.it, nel link "www.asteimmobili.it" che si trova sotto la voce "vendite giudiziarie"; sul sito del gestore della vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visitare il bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni anche presso il Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (mail: visite@ivgumbria.com , Tel 075 5913525).

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

Perugia,11.11.2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Maria Cristina Volpi

MARIA CRISTINA VOLPI
11.11.2026
17:11:50
GMT+01:00